



אמ"ת / תל אביב / ת.ד. 1000

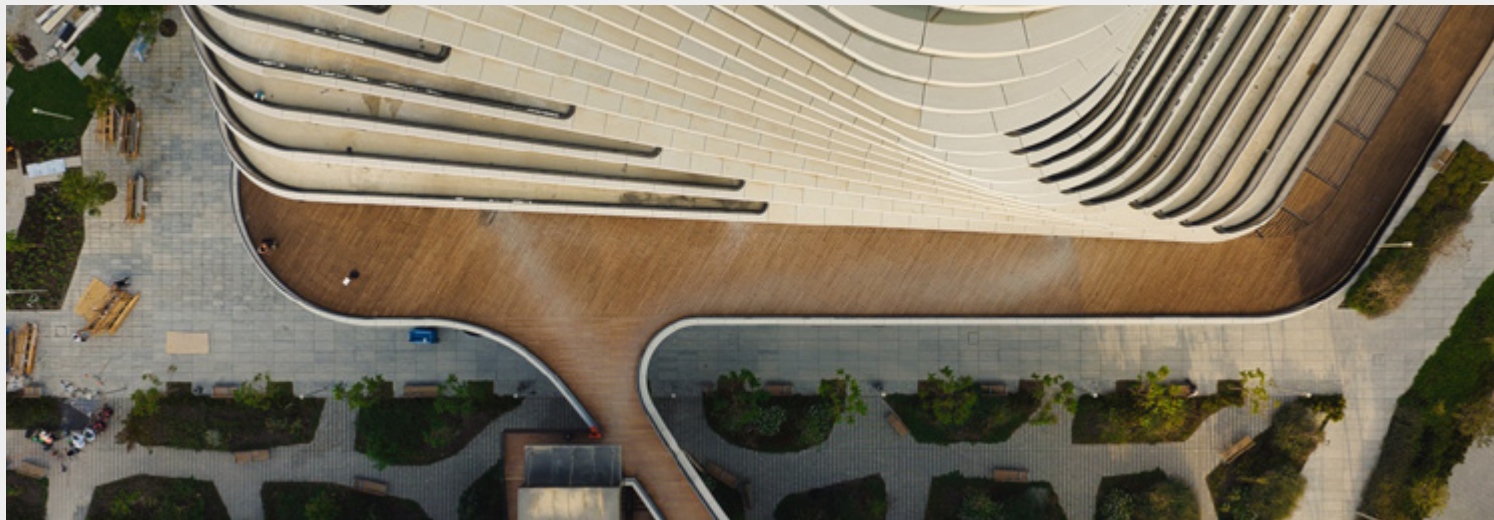


דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2026

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

---

החברה נוקטת את מירב המאמצים ומשקיעה משאבים רבים על מנת לספק לציבור מידע שוויוני, מכובד, נגיש ומקצועי. הדוח התקופתי של החברה לרבעון הראשון לשנת 2026 המצ"ב הינו דוח מונגש ("הדוח המונגש"). יודגש כי בכל מקרה של אי התאמה (ככל שמתקיימת אי התאמה כאמור) בין המידע המובא בדוח המונגש ובין המידע הכלול בדוח לרבעון הראשון לשנת 2026 אשר פורסם על ידה ביום 20.5.2026 במגנ"א ובמאי"ה (מספר אסמכתא: 2026-01-046435), המידע המחייב הוא המידע המוצג בדוח לרבעון הראשון לשנת 2026 שפורסם כאמור לעיל במגנ"א ובמאי"ה.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

הפניה לדיווח על מצבת התחייבות לפי מועדי פרעון

מכתב הסכמה של רואה החשבון



אלוני חץ / TOHA II / AMOT



# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

רמת גן, 19 במאי 2026

## דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "התקופה המדווחת"). דוח דירקטוריון זה והעידוכים בו, נערכו בהנחה כי בפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפרסמה החברה ביום 18 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-023715), לרבות פרק "תיאור עסקי התאגיד", "דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד", "פרטים נוספים על התאגיד" ו-"הדוחות הכספיים המאוחדים" (להלן, יחד: "הדוח התקופתי לשנת 2025").

### 1. תאור תמציתי של הקבוצה

לחברה ולחברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") שני תחומי פעילות:

- **תחום פעילות עיקרי** - השקעות ארוכות טווח בנדל"ן מניב בישראל ובמדינות מערביות. למועד פרסום הדוח, פועלת הקבוצה בשווקים הבאים: ישראל, ארה"ב ובריטניה.
- **תחום פעילות נוסף** - השקעה באנרגיות מתחדשות. לקבוצה השקעות מניבות בתחום האנרגיה הפוטו וולטאית ובתחום אנרגיית הרוח וכן בפיתוח וייזום של מתקנים לייצור ואגירה של חשמל בישראל, בפולין ובארה"ב.

#### 1.1 השקעות עיקריות של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב ליום 31 במרץ 2026:

##### פעילות בישראל

החזקה בשיעור של 49.99% באמות השקעות בע"מ (להלן: "אמות"), שהינה חברה ציבורית בתחום הנדל"ן המניב שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.6 להלן.

##### פעילות בארה"ב

- החזקה אפקטיבית בשיעור של 79.79% (למועד פרסום הדוח 80.75%) בהון של Carr Properties (להלן: "CARR"), שותפות אמריקאית המחזיקה בחברה המחזיקה נדל"ן מניב שכל נכסיה ממוקמים בארה"ב, באיזור מטרופולין וושינגטון די.סי. ובוסטון. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.4 להלן.

##### פעילות בבריטניה

- החזקה בשיעור של 85.21% ב-Brockton Everlast Inc. Limited (להלן: "BE"), חברה פרטית העוסקת ברכישה, ייזום והשבחה, הקמה ניהול ותחזוקה של נדל"ן מניב באזור מטרופולין לונדון, קיימברידג' ואוקספורד בבריטניה - לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.5 להלן.

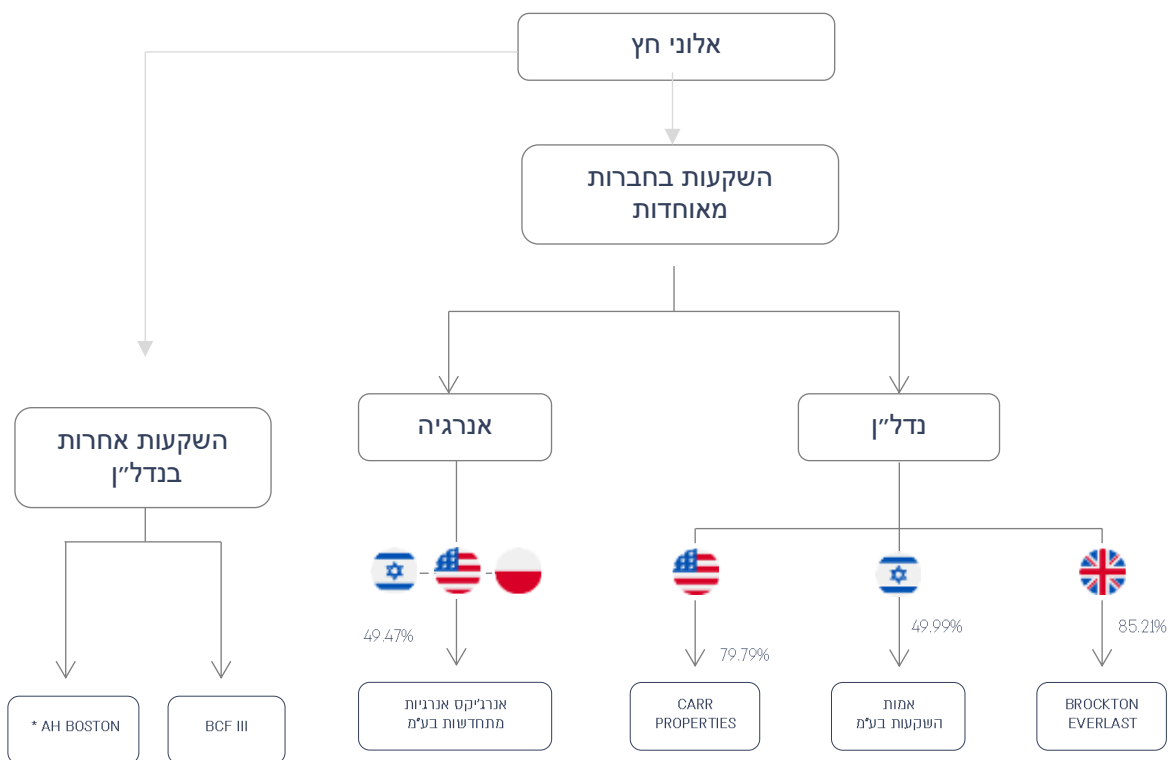
#### השקעות אחרות בתחום הנדל"ן המניב

- החזקה בשיעור של 55% מזכויות האקוויטי ו- 50% מהשליטה בשלוש חברות נכס במטרופולין של בוסטון. שניים מהנכסים הינם ב-CBD של בוסטון ואחד במזרח קיימברידג'.
- החזקה בקרן נדל"ן מניב בריטית מקבוצת Brockton – (להלן: BCF III).

#### 1.2 השקעות הקבוצה בתחום האנרגיות המתחדשות ליום 31 במרץ 2026:

החזקה של 49.47% באנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "אנרג'יקס"), שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. אנרג'יקס עוסקת בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, ניהול והפעלה של מתקנים לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, אגירה ומכירת החשמל המיוצר במתקנים אלו, מתוך כוונה להחזיק בהם לטווח ארוך. למועד הדוח פועלת אנרג'יקס בישראל, בארה"ב, בפולין ובליטא. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.6 להלן.

### 1.3 להלן ההחזקות העיקריות של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026:



\*החזקה יחד עם Oxford Properties בשלוש חברות נכס אשר בבעלותן בנייני משרדים ובנין מעבדות בבוסטון. לחברה ול-Oxford Properties הסכם שליטה משותפת.

### 1.4 מדדי בורסה

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). מדדי הבורסה העיקריים עליהם נמנים ניירות הערך של החברה הינם: ת"א 90, ת"א 125, ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל, תל-דיב, מדדי תל בונד למינהם, ת"א-125 אקלים נקי ומדד ת"א-מעלה.

1.5 אירועים עיקריים מתחילת שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח:

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה יז') בהיקף של 335 מיליון ש"ח ענ. בתמורה נטו בסך כולל של כ- 353 מיליון ש"ח.</li> <li>▪ הארכת מסגרות אשראי עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח.</li> </ul>	<p><b>אלוני חץ</b> (החברה סולו מורחב)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ רכישת בניין משרדים מסוג Class A (1401 New York Ave) הממוקם בווינגטון די.סי, בשותפות עם משקיע מוסדי אמריקאי (חלק Carr - 25%) בתמורה ל-85 מיליון דולר.</li> <li>▪ צירוף משקיע מוסדי אמריקאי (75%) לפרוייקט הקמת דירות להשכרה בצפון וירג'יניה 3033 Wilson בתמורה ל-31 מיליון דולר.</li> </ul>	<p><b>CARR</b> <b>PROPERTIES</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ השלמת עסקאות רכישת פרויקטים בליטא בהספק כולל של כ-626MW (כ-226MW רוח ועד 400MWp פוטו-וולטאי) וכ-340MWh (אגירה).</li> <li>▪ רכישת פרויקטים פוטו-וולטאיים בארה"ב בהספק כולל של כ-290MWp מצבר E6.</li> <li>▪ הגדלת צבר הייזום בפולין בהספק של כ-0.6GWh (אגירה).</li> <li>▪ השלמת מימון פרויקטאלי והשקעת שותף מס בגין פרויקט נוסף בהספק של 152MWp מצבר E5 בארה"ב בהיקף של עד 236 מיליון דולר.</li> <li>▪ לפרטים בדבר הפרשה לירידת ערך אשר תוכר במהלך הרבעון השני לשנת 2026 בסך של עד 200 מיליון ש"ח בפרוייקט אר"ן, ראה סעיף 2.3.6.2 להלן.</li> </ul>	<p><b>אנרג'יקס</b></p>

1.6 תמצית נתונים עיקריים – הקבוצה

שינוי % <sup>1</sup>	שנת 2025	Q1/2025	Q1/2026	יחידה	תוצאות כספיות עיקריות – דוחות מאוחדים
41.4	1,668,831	349,134	493,558	אלפי ש"ח	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
-326.2	385,136	7,225	(16,346)	אלפי ש"ח	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-69.9	(40,461)	53,126	15,990	אלפי ש"ח	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
9.5	755,665	169,293	185,372	אלפי ש"ח	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
20.4	545,152	164,956	198,628	אלפי ש"ח	רווח לתקופה
14.3	7,439	66,974	76,536	אלפי ש"ח	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(87.3)	(22,136)	209,475	26,641	אלפי ש"ח	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של
-2.1	47,327,456	40,755,400	46,319,325	אלפי ש"ח	סך מאזן
-0.5	13,089,187	11,817,344	13,026,034	אלפי ש"ח	הון (כולל זכויות מיעוט)
-2.2	27,810,470	22,954,440	27,196,5984	אלפי ש"ח	חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) <sup>2</sup>
2.9	25,721,420	22,122,424	26,463,438	אלפי ש"ח	חוב פיננסי, נטו <sup>3</sup>
41.4	56.9	56.4	58.1	%	שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן <sup>4</sup>
					<b>תוצאות כספיות עיקריות - סולו מורחב<sup>5</sup></b>
(3.7)	11,845,001	11,057,932	11,412,616	אלפי ש"ח	סך מאזן
(.4)	5,608,853	5,572,385	5,587,274	אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(7.0)	6,089,326	5,392,505	5,666,057	אלפי ש"ח	חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) <sup>2</sup>
(1.2)	5,714,654	5,294,042	5,647,874	אלפי ש"ח	חוב פיננסי, נטו <sup>3</sup>
(3.7)	49.8	48.3	49.6	%	שיעור חוב פיננסי נטו מסך מאזן <sup>4</sup>
					<b>נתוני רווח (הפסד) למניה</b>
9.1	0.03	0.31	0.34	ש"ח	רווח למניה - בסיסי
(87.9)	(.1)	0.97	0.12	ש"ח	רווח (הפסד) כולל למניה - בסיסי
4.2	0.96	0.24	0.25	ש"ח	דיבידנד שוטף למניה
(.5)	24.81	25.91	24.70	ש"ח	שווי נכסי למניה (NAV per share)
.3	29.02	30.47	29.12	ש"ח	שווי נכסי למניה ללא עתודות למס <sup>6</sup> (NNAV per share)
(13.9)	39.20	29.00	33.75	ש"ח	מחיר למניה בסוף תקופה

1. נתונים מאזניים 31.3.2026 לעומת 31.12.2025 נתונים תוצאתיים 1-3/2026 לעומת 1-3/2025.  
 2. החוב הפיננסי כולל גם נכסים/התחייבויות של עסקאות בנזרים שביצעה הקבוצה.  
 3. חוב פיננסי המוצג בניכוי יתרות מזומנים. החוב הפיננסי של החברה (סולו מורחב) ליום 31 במרץ 2026 הינו חוב פיננסי בניכוי יתרת מזומנים. למידע בדבר שיעור המינוף המתואם ראה סעיף 2.4.3 להלן.  
 4. חוב פיננסי נטו כשיעור מסך מאזן בניכוי יתרות מזומנים. החוב הפיננסי נטו של החברה (סולו מורחב) ליום 31 במרץ 2026 הינו חוב פיננסי בניכוי יתרת מזומנים. למידע בדבר שיעור המינוף המתואם ראה סעיף 2.4.3 להלן.  
 5. במאזן סולו מורחב ההשקעות באמות, באנרג'יקס Carr וב-BE מוצגות על בסיס שווי מאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS).  
 6. בחישוב ה-NNAV per share נטרלו העתודות למס של החברה (סולו מורחב), וכן חלק החברה בעתודות למס של חברות מוחזקות.

## 1.7 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות

שנת 2025	Q1/2025	Q1/2026		
				<b>השקעה בישראל - אמות השקעות בע"מ (שיעור החזקה - 49.99%)<sup>7</sup></b>
111	112	111	יחידה	מספר נכסים מניבים
17,726,465	17,316,751	17,762,473	אלפי ש"ח	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה)
332,457	13,287	-	אלפי ש"ח	התאמת שווי הוגן
6.33	6.40	6.30	%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה
93.3	93.2	92.2	%	שיעור תפוסה בסוף תקופה <sup>8</sup>
3,781,206	3,506,985	3,896,061	אלפי ש"ח	שווי נדל"ן להשקעה בהקמה
42.6	45.0	43.6	%	שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
1,059,707	264,327	269,356	אלפי ש"ח	NOI <sup>9</sup>
803,688	202,327	187,824	אלפי ש"ח	FFO לפי גישת ההנהלה
19.96	19.28	19.80	ש"ח	שווי נכסי למניה (NAV per share)
25.00	17.96	19.23	ש"ח	מחיר למניה בסוף תקופה
				<b>השקעה בארה"ב - Carr Properties (שיעור החזקה - 79.79%)<sup>10</sup></b>
7	12	8	יחידה	מספר נכסים מניבים
1,648,639	2,006,740	1,678,414	אלפי דולר	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה עצמית)
(13,833)	12,706	(4,226)	אלפי דולר	התאמת שווי הוגן
92.60	88.20	93.00	%	שיעור השכרה
3	2	3	יחידה	מספר נכסים בהקמה
64,769	33,647	45,648	אלפי דולר	שווי נדל"ן בהקמה עצמית
61.9	62.6	61.7	%	שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
136,852	38,835	30,575	אלפי דולר	NOI <sup>11</sup>
56,962	18,008	12,548	אלפי דולר	FFO לפי גישת ההנהלה

7. הנתונים העיקריים של אמות הינם מתוך דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של אמות המפורסמים בדוח דירקטוריון אמות (להלן: "דוחות פרופורמה של אמות"). דוחות פרופורמה של אמות הינם דוחות אמות המוצגים על פי כללי IFRS למעט יישומו של IFRS 11 "הסדרים משותפים" אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013. בדוחות פרופורמה של אמות, ההשקעות בחברות מוחזקות, אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של אמות, מנטרלות ומוצגות בשיטת האיחוד היחסי, בדומה לטיפול שהיה נהוג טרם כניסתו לתוקף של IFRS.

8. ללא נכס שמומש לאחר תאריך המאזן.

9. Net Operating Income.

10. הנתונים הפיננסיים המוצגים לעיל כוללים את חלקה הכלכלי של CARR בנכסים ובהתייבוי שלה ושל כל החברות המוחזקות על ידה, לרבות של חברות שאינן מאוחדות בדוחותיה הכספיים הערוכים על פי כללי ה-IFRS.

11 כולל NOI מניהול נכסים.

1.8 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות (המשך)

שנת 2025	Q1/2025	Q1/2026		
			<b>השקעה בבריטניה - Brockton Everlast Limited Inc. (שיעור החזקה – 85.21%)</b>	
11	11	11	יחידה	מספר נכסים מניבים
701,400	712,825	701,400	אלפי GBP	שווי נדל"ן להשקעה
94.8	97.4	96.0	%	שיעור תפוסה בסוף תקופה
492,250	428,950	502,750	אלפי GBP	שווי קרקעות לייזום ונדל"ן בהקמה
29.1	30.4	28.0	%	שיעור חוב פיננסי מסך מאזן
41,892	9,751	9,938	אלפי GBP	NOI
20,061	2,047	4,529	אלפי GBP	FFO
9,969	(1,333)	(842)	אלפי GBP	התאמת שווי הוגן
			<b>השקעה באנרגיות מתחדשות - אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ (שיעור החזקה - 49.47%)</b>	
1,411	1,049	1,399	יחידה	הספק מותקן ממערכות פוטו וולטאיות מחוברות (MWp)-חלק אנרג'יקס
301.2	301.2	301.2	יחידה	הספק מותקן ממערכות רוח מחוברות (MW)-חלק אנרג'יקס
6,578,233	5,970,870	6,537,057	אלפי ש"ח	יתרת מתקנים פעילים לייצור חשמל - לפי שווי ספרים
755,665	169,293	185,372	אלפי ש"ח	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
407,768	58,927	84,346	אלפי ש"ח	הכנסות ממכירת הטבות מס
16.0	10.13	18.90	ש"ח	מחיר למניה בסוף תקופה
863,066	156,872	190,857	אלפי ש"ח	EBITDA

## 2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

### 2.1 הסביבה העסקית:

1. להרחבה והעמקה בכל הקשור לסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בתחומי הנדל"ן המניב והאנרגיות המתחדשות – ראה[נ] פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025.

2. תחום הנדל"ן מניב - להלן מידע אודות התפתחויות מהותיות אשר אירעו בסביבה העסקית של חברות הקבוצה העוסקות בתחום הנדל"ן המניב, מתחילת שנת 2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח:

#### א. התפתחויות בישראל

התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, כפי שפורסמה במרץ 2026, במקביל למבצע "שאגת הארי", עדכנה כלפי מטה את תחזיות הצמיחה של התוצר בישראל לשיעור של 3.8% בשנת 2026 ו-5.5% בשנת 2027. התחזית משקפת פגיעה בפעילות בטווח הקצר, בעיקר על רקע המגבלות בעורף והפגיעה בהיצע העבודה, לנוכח גיוס המילואים, לצד עלייה בסביבת האינפלציה כתוצאה מכל אלו, וכן כתוצאה מהתייקרות מחירי הנפט. הנחת העבודה בתחזית היא כי מבצע "שאגת הארי" תורם לירידה בחומרת האיום הנשקף מאיראן, ושלא יתקיים סבב לחימה נוסף באופק התחזית. בפרט, ההנחה היא שלא יחולו שינויים נוספים בהמשך השנה במסגרת התקציב לשנת 2026, מעבר לגידול בסך 39 מיליארדי ש"ח שאושר על רקע מבצע "שאגת הארי".

בהמשך להערכת בנק ישראל, שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027, צפוי לעמוד על 2.3%. עליית מחירי הנפט תורמת לעלייה בסביבת האינפלציה בטווח הקצר, אך לאחר המלחמה, הציפיות הן לירידת מחירי הנפט (לרמה גבוהה מזו שהייתה לפני המבצע) ולהקלה במגבלות ההיצע באופן שיביא להתמתנות האינפלציה כבר במחצית השנייה של 2026.

ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.5%-3.75%, בממוצע, ברבעון הראשון של 2027, תחזית המגלמת ירידת ריבית אחת או שתיים במהלך השנה הקרובה. שיעור האבטלה הרחבה צפוי לעמוד בממוצע על 4.5% בשנת 2026, בעיקר בשל עליה בתקופת הלחימה באיראן, ולרדת ל-3.4% בשנת 2027.

הגירעון בתקציב המדינה צפוי לעמוד על 5.3 ו-4.4 אחוזי תוצר בשנים 2026 ו-2027 (בהתאמה). יחס החוב הציבורי לתוצר צפוי לעלות ולעמוד על 70.5% בשנים 2026 ו-2027. העלייה בשיעור הגירעון וביחס החוב לתוצר בשנת 2026 ביחס לשיעורם בשנת 2025, והעדכון כלפי מעלה בהשוואה לתחזית חטיבת המחקר מחודש ינואר 2026 נובעים מהעלות הגבוהה של מבצע "שאגת הארי", שהתבטאה בהחלטה להגדיל את תקציב הביטחון ב-32 מיליארדי ש"ח.

#### ב. התפתחויות בארה"ב

במהלך הרבעון הראשון של 2026, רשמה הכלכלה האמריקאית צמיחה בשיעור שנתי של 2.0%, האצה משמעותית לעומת 0.5% ברבעון הרביעי של 2025. הגורמים שתורמו לצמיחה כוללים השקעות, יצוא, הוצאות הצרכנים והוצאות ממשלתיות. שיעור האבטלה בארה"ב ירד במעט מ-4.4% בדצמבר 2025 ל-4.3% במרץ 2026, ומעיד על חוזק בשוק העבודה.

שיעור האינפלציה ברבעון הראשון עלה לרמה שנתית של כ-3.3%, לעומת כ-2.7% ברבעון הרביעי של 2025, בעיקר בשל עלייה בעלויות האנרגיה כתוצאה מהמלחמה עם איראן. הפד הותיר את הריבית ללא שינוי על -3.5% 3.75% תוך ציון האינפלציה המתגברת וסביבת אי הוודאות הכלכלית.

#### ושינגטון די.סי.

נכון לחודש מרץ 2026, שיעור ה-vacancy הכולל במשרדי Trophy עמד על 12.7%, לעומת 19.9% במשרדי Class A.

דמי השכירות המבוקשים הממוצעים למשרדי Trophy עלו לשיא של 94 דולר לרגל רבוע, בעוד דמי השכירות המבוקשים למשרדי Class A עמדו על 72 דולר לרגל רבוע.

היקף עסקאות השכירות ברבעון הראשון של 2026 הסתכם בכמיליון רגל רבוע, נמוך מהממוצע הרבעוני ארוך-הטווח של 1.8 מיליון רגל רבוע, אם כי צבר העסקאות הקיים מעיד על כך שהפער צפוי להיסגר עד סוף השנה. שיעור הנסיעות ב-Metro הגיע ל-80% מהרמה של 2019 לעומת 75% בשנת 2025, המשקף המשך שיפור בשיעורי החזרה למשרד.

צבר הפרויקטים למשרדים בבנייה חדשה נמצא ברמות נמוכות היסטורית, עם שני בניינים בלבד אשר 81% מהם מושכרים מראש.

**שוק הדיור להשכרה** - מטרופולין וושינגטון הוא אחד משווקי הדיור להשכרה הגדולים ביותר בארה"ב, ומדורג במקום השלישי ברמה הארצית. במהלך שנה שהסתיימה ברבעון הראשון של שנת 2026, נרשמה ירידה קלה בביקוש לדיור להשכרה בעיקר בשל צמצומי התעסוקה של DOGE, מה שהביא לירידה מתונה בשכר הדירה של כ-1.1%. קצב הבנייה של יחידות דיור חדשות ירד בשנתיים האחרונות לכ-13-12 אלף יחידות דיור לשנה לעומת כ-32 אלף יחידות דיור בשנת 2023, וצפוי להחזיר את האיזון בין הביקוש להיצע. שיעור התפוסה בתחום המגורים להשכרה עומד בממוצע על כ-91.3% והוא דומה לממוצע הכללי בארה"ב.

## **בוסטון**

נכון לרבעון הראשון של 2026, שיעור ה-vacancy הכולל במשרדי Trophy עמד על 12.7%, לעומת 20.3% במשרדים Class A. לאחר סוף 2025 נמסרו שני פרויקטים חדשים אשר הוסיפו למלאי המשרדים מעל 900,000 רגל רבוע של שטחי Trophy.

דמי השכירות נותרו יציבים, כאשר דמי השכירות המבוקשים הממוצעים למשרדי Trophy עומדים על 92 דולר לרגל רבוע, לעומת 71 דולר לרגל רבוע למשרדי Class A.

היקף עסקאות השכירות ברבעון הראשון של 2026 הסתכם בכמיליון רגל רבוע, אחרי שבשנת 2025 הושכרו סך גבוה של 5.7 מיליון רגל רבוע. הביקוש למשרדים נותר יציב, ומספר השוכרים הפוטנציאליים המחפשים שטחים באופן אקטיבי עלה ב-12.9%. סך שטחי ה-sub lease ירד לכ-2.6 מיליון רגל רבוע, הרמה הנמוכה ביותר מאז פברואר 2022.

## **ג. התפתחויות בבריטניה**

על פי התחזיות המעודכנות של הבנק המרכזי של אנגליה ("BOE") צפוי התוצר המקומי הגולמי לצמוח ב-0.7% ב-0.8% בשנת 2026, ביחס לצמיחה של כ-1.3% בשנת 2025.

שיעור האבטלה בבריטניה בחודש פברואר 2026 ירד לכ-4.9% מכ-5.2% בסוף שנת 2025, וזאת בפעם הראשונה מאז אוגוסט 2024.

נכון לחודש מרץ 2026, שיעור האינפלציה השנתי בבריטניה עמד על 3.3%, מעל יעד הבנק המרכזי של 2% ומשום כך, הותיר ה-BOE את הריבית המוניטרית על כנה ברמה של 3.75% בחודש אפריל 2026. התייקרות מחירי האנרגיה כתוצאה ממלחמת איראן היתה הסיבה העיקרית לעליית האינפלציה.

## **לונדון**

סך פעילות השכרת המשרדים בלונדון ברבעון הראשון של 2026, הסתכמה ב-2.2 מיליון רגל רבוע, רמת הביקוש הגבוהה ביותר לרבעון ראשון מאז 2022, עלייה של 6% מעל הממוצע של חמש השנים האחרונות.

מחיר השכירות בנכסי פריים עלה לכ-180 ליש"ט לרגל רבוע ב-West End וכ-100 ליש"ט לרגל רבוע ב-City המשקפים צמיחה שנתית בדמי השכירות של 12.5% וכ-10% (בהתאמה), ביחס לרבעון הראשון של 2025.

היצע השטחים הפנויים במרכז לונדון ירד ברבעון השני ברציפות ל-22.1 מיליון רגל רבוע, והביא לירידה בשיעור ה-Vacancy ל-8.8%. בנוסף, ירד ההיצע של בנייה חדשה ל-2.8 מיליון רגל רבוע, המשקף שיעור Vacancy של 1.1% בלבד.

### **קיימברידג' ואוקספורד**

פעילות השכרת המשרדים בקיימברידג' במהלך הרבעון הראשון של 2026, המשיכה להיות גבוהה, לעומת הביקוש לשטחי המעבדות שהיה מתחת לממוצע. באוקספורד, היקף השכרת שטחי המעבדות עלה על הממוצע עשר השנים האחרונות, לעומת הביקוש לשטחי משרדים שהיה מתחת לממוצע.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית שבה פועלת הקבוצה, כמפורט לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד"), המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים בידי החברה, על פרסומים ומחקרים בנושאים אלו ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות במדינות השונות בהן פועלת הקבוצה. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות האמורות לעיל יתממשו, כולן או חלקן וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה. למידע נוסף אודות גורמי הסיכון אליהן חשופה הקבוצה, ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

## 2.2 דוח על המצב הכספי

סעיף בדוח על המצב הכספי	31.12.25 מיליוני ש"ח	31.3.26 מיליוני ש"ח	הערות והסברים
מזומנים ושווי מזומנים	2,089	733	לדוח תזרים - ראה סעיף 2.6 להלן.
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין	31,004	30,943	הגידול נובע מהשקעות בנדל"ן בהקמה ובנכסים מניבים קיימים בסך של 223 מיליון ש"ח אשר קוזז על ידי הכנסת שותף לבניין Carr- בשיעור של 75% בסך של 110 מיליון ש"ח ומשיעורו של 16 מיליון ש"ח. וכן מהשפעת שערי חליפין על הנדל"ן של Carr - BE (כ-156 מיליון ש"ח).
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,206	1,266	להלן עיקרי השינויים: <ul style="list-style-type: none"> <li>רישום רווחים בחברות כלולות בסך של כ-16 מיליון ש"ח, רכישת נכס בסך של 29 מיליון ש"ח 1401 New York Ave בשיעור של 25% וכן הכנסת שותף ב-3033 Wilson בשיעור של 75% אשר הביא לסיווגו של הנכס כחברה כלולה בסך של 29 מיליון ש"ח. עליות אלו קוזזו על ידי דיבידנדים והפרשי שער בסך של 12 מיליון ש"ח. לפירוט בענין זה ראה סעיפים 2.3.3 ו-2.5.2 להלן.</li> </ul>
מתקנים לייצור חשמל - פעילים ובהקמה	11,053	11,715	עיקר הגידול נובע מהשקעה בייזום והקמה של פרויקטים על ידי אנרג'יקס בארה"ב ובישראל. לפירוט בדבר מתקנים לייצור חשמל ראה באור 5 לדוחות הכספיים.
נכסים אחרים	1,975	1,662	
סך- הכל נכסים	47,327	46,319	
הלוואות ואגרות חוב	27,800	27,154	לפירוט בדבר עיקרי השינויים בחוב הפיננסי של הקבוצה - ראה סעיף 2.4.3 להלן.
התחייבויות אחרות	6,438	6,139	
סך- הכל התחייבויות	34,238	33,293	
הון המיוחס לבעלי המניות	5,609	5,587	לפירוט בדבר עיקרי השינויים בהון המיוחס לבעלי המניות - ראה סעיף 2.7.2 להלן.
זכויות מיעוט	7,480	7,439	
סך הכל הון	13,089	13,026	
סך הכל התחייבויות והון	47,327	46,319	

## 2.3 השקעות

### 2.3.1 להלן ההשקעות של החברה (סולו מורחב) ליום 31 במרץ 2026:

בסיס מדידה של השווי	יתרה בספרי החברה (סולו מורחב)		כמות מניות	מטבע	
	שווי	באלפי ש"ח			
שווי בורסה - סחיר	4,748,085	4,866,625	246,849,572	ש"ח	אמות
שווי בורסה - סחיר	5,427,926	1,237,934	285,984,236	ש"ח/זלוטי/USD	אנרג'יקס
שווי מאזני	1,683,221	1,683,221	-	USD	CARR
שווי מאזני	277,565	277,565	-	USD	AH BOSTON
שווי מאזני	3,039,917	3,039,917	-	GBP	BROCKTON EVERLAST
שווי מאזני	191,155	191,155	-	GBP	BROCKTON FUNDS <sup>12</sup>
	20,929	20,929			אחר <sup>13</sup>
	<u>15,388,798</u>	<u>11,317,346</u>			סך-הכל

### 2.3.2 השקעות של החברה (סולו מורחב) בתקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן

במהלך התקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן השקיעה החברה (סולו מורחב) בחברות המוחזקות שלה כמפורט להלן:

סה"כ	לאחר תאריך המאזן		Q1/2026	
	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח		
50	-	50		Brockton Everlast
8	2	6		AH Boston
<u>58</u>	<u>2</u>	<u>56</u>		

<sup>13</sup> כולל בעיקר מזומנים בסך של 18 מיליון ש"ח.

### 2.3.3 השקעה בנדל"ן בישראל – באמצעות אמות:

ליום 31 במרץ 2026 מחזיקה החברה באמות בשיעור של 49.99%.

#### 2.3.3.1 מידע אודות פעילות אמות

למידע אודות פעילות אמות ראה פרק ב בדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025.

#### 2.3.3.2 מידע על פרויקטים בפיתוח ליום 31.3.2026:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר עילי חלק לשיווק אמות	עלות מצטברת	שווי הפרויקטים בספרי אמות	עלות בניה משוערת	NOI במועד אכלוס מלא	תשואה צפויה על העלות
---------	-------	-------------	---------------------------------	----------------------	-------------	--------------------------	-------------	---------------------------	------------------	---------------------	----------------------

פרויקטים יזמיים בהקמה<sup>14</sup>

#### חלק אמות - במיליוני ש"ח

מתחם הלחי <sup>15</sup>	בני ברק	משרדים	2026	86,920	50%	43,460	495	475	630-670	44-48	7.1%
מתחם K ירושלים <sup>16</sup>	ירושלים	משרדים + מלון	2029	93,000	50%	46,500	175	175	750-800	49-53	6.6%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	1,089	1,669	1,700-1,750	150-165	9.2%
<b>סך הכל</b>				<b>335,920</b>		<b>167,960</b>	<b>1,759</b>	<b>2,319</b>	<b>3,080-3,220</b>	<b>-243 266</b>	<b>7.9%</b>

פרויקטים להקמה תלוי שוכר<sup>17, 18</sup>

פלטניום שלב ב <sup>19</sup>	פתח תקוה	משרדים		20,000	100%	20,000		40	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500		61	160-180		
<b>סך הכל</b>				<b>55,000</b>		<b>37,500</b>		<b>101</b>	<b>370-410</b>		

14 עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.

15 נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר פתוחות לקהל. השותפות חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק אמות - 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים לשותפות של כ-22 מיליון ש"ח (חלק אמות - 50%).

ברבעון השני של שנת 2025, סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובעקבות זאת השתנה שיעור התשואה הצפוי לחלק המשרדים ל-7.1%.

16 בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם K בירושלים.

17 עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

18 מתחם ה-1,000 בראשון לציון – קיים הסכם אופציה למכירת הנכס ועל כן ירד מפרויקטים להקמה תלוי שוכר ונכלל תחת "פרויקטים אחרים" להלן.

19 בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר עילי חלק לשיווק אמות	עלות מצטברת	שווי הפרויקטים בספרי אמות	עלות בניה משוערת	NOI במועד אכלוס מלא	תשואה צפויה על העלות
סך הכל				390,920		205,460		2,420	3,450-3,630		

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה ובדבר התשואה הצפויה, ה-NOI המוערך ועלות הבניה המשוערת הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים לאמות ביום פרסום דוח זה ועל הערכותיה. המידע עלול להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה בהתרחש איזה מגרמי הסיכון המשפיעים על פעילותה של אמות, כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2025, ואשר אינם בשליטת אמות ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.

### 2.3.3.3 מידע על פרויקטים בתכנון ליום 31.3.2026:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק אמות במ"ר	שווי הפרויקט בספרי אמות
זכויות בניה מרלו"ג צריפין	צריפין	לוגיסטיקה	100%	200,000	253
בית אמות-רבד	תל אביב	משרדים	50%	30,000	130
קרקע הסוללים	תל אביב	משרדים	100%	110,000	211
ToHa3/ToHa4	תל אביב	משרדים	50%	100,000	259
מגרש 300	תל אביב	מגורים/משרדים	50%	63 יח"ד	134
פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)					454
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					1,441
שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק אמות במ"ר	

#### פירוט פרויקטים עיקריים תחת פרויקטים אחרים

אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל אביב	משרדים	73%	20,000
אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל אביב	מגורים	73%	115 יח"ד
אמות ביטוח	תל אביב	משרדים	86%	60,200
מגדל המאה - אבן גבירול	תל אביב	משרדים	46%	27,600
בית אירופה	תל אביב	משרדים	100%	32,000
קרקע באזור	אזור	מגורים	100%	190 יח"ד

הנתונים בטבלה זו לעיל, מבוססים על הערכות אמות בנוגע לניצול זכויות הבניה בחלק מהפרויקטים הנ"ל, ובהתאם, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו

בסעיף 32 א' לחוק ניירות ערך. הערכות אמות אלו נסמכות, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת אמות, נכון למועד פרסום הדוח, הכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים, אשר עלולים לא להתממש, או להתממש באופן שונה מזה שהעריכה אמות, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות השונות, בהבשלת התהליכים הנוגעים לאפשרויות ההשבחה והתכנון, שמטבע הדברים אינם בשליטתה של אמות, ובכך להביא לשינוי (ואף לשינוי מהותי), בנתונים הנזכרים בטבלה לעיל, כך שאין וודאות כי פרויקטים אלו אכן יצאו לפועל.

#### 2.3.3.4 להלן ה-FFO של אמות:

FFO - אמות השקעות בע"מ			FFO של אמות
אלפי ש"ח			
2025	Q1 2025	Q1 2026	
781,833	159,231	163,372	<b>רווח לשנה</b>
			<b>התאמות:</b>
			רווח משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממכירת נדל"ן
(347,387)	(16,797)	-	להשקעה
14,930	3,510	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
			השפעות המס הנדחה בשל ההתאמות לעיל ומס שבח בגין
100,375	29,005	29,001	מכירת נכסים
<b>549,751</b>	<b>174,949</b>	<b>192,373</b>	<b>FFO - לפי גישת הרשות</b>
			<b>גישת ההנהלה, התאמות נוספות:</b>
45,564	-	-	הוצאות מסים ומימון שנים קודמות בגין הסכם שומות (**)
9,108	2,118	2,518	תשלום מבוסס מניות
3,023	726	793	פחת והפחתות
196,242	24,534	(7,860)	הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
<b>803,688</b>	<b>202,327</b>	<b>187,824</b>	<b>FFO - לפי גישת ההנהלה</b>
			<b>להלן פירוט ה- FFO בהתאם לגישת ההנהלה:</b>
1,059,706	264,327	269,356	NOI
(61,786)	(15,216)	(16,393)	הוצאות הנהלה וכלליות
(141,039)	(35,311)	(38,367)	הוצאות מימון
(52,841)	(11,359)	(26,720)	מיסים שוטפים
(351)	(114)	(52)	אחרות
<b>803,688</b>	<b>202,327</b>	<b>187,824</b>	<b>FFO - לפי גישת ההנהלה</b>

<b>277,873</b>	<b>89,316</b>	<b>96,173</b>	<b>חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת הרשות באלפי ש"ח</b>
<b>406,226</b>	<b>103,293</b>	<b>93,899</b>	<b>חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת ההנהלה באלפי ש"ח</b>

(\*) ה- FFO בגין אמות מוצג ללא נטרול יתרות בינחברתיות.

(\*\*) התאמה של הוצ' מסים שנים קודמות והוצאות מימון בגין הסכם שומות לשנים 2020 - 2023.

## 2.3.4 השקעה ב- Carr

ליום 31 במרץ 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב- Carr עומד על 79.79% ו-80.75%, בהתאמה.

### 2.3.4.1 מידע אודות פעילות Carr

למידע אודות פעילות Carr ראה פרק 6 לדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025.

### 2.3.4.2 להלן התפתחויות עסקיה של Carr בתקופה המדווחת ולאחר תאריך הדוח:

- למידע נוסף אודות צירוף שותף לפרוייקט להקמת בניין למגורים להשכרה 3033 Wilson בצפון וירג'יניה, ראה ביאור 6.6 לדוחות הכספיים.
- למידע נוסף אודות עסקה לרכישת בניין המשרדים 1401 New York Ave בווינינגטון די.סי ראה ביאור 6.6 לדוחות הכספיים.

### 2.3.4.3 מידע על פרוייקטי מגורים להשכרה בשלבי הקמה ליום 31.3.2026 :

א. בהתאם לאסטרטגיה העסקית המתוארת בסעיף 8 לפרק 1 בדוח התקופתי לשנת 2025, מקימה Carr כיזמית פרוייקטים למגורים להשכרה בווינינגטון די.סי ובצפון וירג'יניה. בחלק מהפרוייקטים מצרפת Carr שותפים מוסדיים אמריקאים. במעמדה כשותף מנהל, זכאית Carr לקבלת דמי ניהול מחברות הפרוייקטים ובנוסף לעמלת הצלחה (Carry Interest) בשל רווחיות עודפת (ככל שתושג), מעל לתשואת יעד (Hurdle Rate).

ב. להלן מידע אודות צבר הפרוייקטים בשלבי הקמה ליום פרסום הדוח, במונחי בעלות מלאה (100%):

פרוייקט	2121 Virginia	3033 Wilson	425 Montgomery
מיקום	ווינינגטון DC	ארלינגטון, וירג'יניה	אלכסנדריה, וירג'יניה
גודל (רגל רבוע)	230,000	300,000	250,000
מספר יחידות	299	315	237
תקציב הקמה כולל	\$ 130 מיליון	\$ 147 מיליון	\$ 131 מיליון
עלויות שנותרו להשלמה	\$ 105 מיליון	\$ 110 מיליון	\$ 62 מיליון
NOI במצב Stabilization	\$ 11 מיליון	\$ 10 מיליון	\$ 9 מיליון
סיום הקמה	רבעון 1 2028	רבעון 1 2028	רבעון 4 2026

להלן שיעורי הבעלות של Carr בפרוייקטים האמורים:

פרוייקט	2121 Virginia	3033 Wilson	425 Montgomery
אחוז בעלות	100%	25%	10%

ג. למועד פרסום הדוח, סך השקעתה של Carr בפרוייקטים המתוארים לעיל הינה 42 מיליון דולר. Carr צפויה להשקיע סך נוסף של 31 מיליון דולר בפרוייקטים האמורים עד לסיום הקמתם. Carr צופה כי חלקה ברווח היזמי, לרבות מרכיב עמלת הצלחה בפרוייקטים האמורים לעיל, יסתכם בכ- 90 מיליון דולר.

ד. Carr שואפת להרחיב את תחום המגורים להשכרה ובוחנת רכישה של נכסים נוספים ליזמות באזורים המתוארים לעיל.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה ובדבר התשואה הצפויה, ה-NOI המוערך, עלות הבניה המשוערת, הגעה להיקף השכרות למצב stabilization ורווח היזמי הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים להנהלת Carr ביום פרסום דוח זה ועל הערכותיה. המידע עלול להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים הקשורים בדרישות בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בשינוי עלויות מחירי חומרי הבניה, ובגורמי סיכון נוספים אשר משפיעים על פעילותה של Carr ואשר להנהלת Carr אין שליטה עליהם, כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2025 ולפיכך התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאלו המפורטות מעלה.

2.3.4.4 להלן ה-FFO של CARR:

FFO - Carr		
באלפי דולר		
2025	Q1 2025	Q1 2026
47,877	31,337	8,595
(22,864)	(12,715)	4,101
4,154	845	599
333	(110)	7
35,468	924	1,064
<b>64,968</b>	<b>20,281</b>	<b>14,366</b>
(7,388)	(2,992)	(2,155)
(618)	720	337
<b>56,962</b>	<b>18,009</b>	<b>12,548</b>

רווח לשנה

**התאמות:**

הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות ואחר

השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל

התאמות המפורטות לעיל בגין חברות כלולות

**FFO - לפי גישת הרשות**

מיוחס למיעוט

התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO

**FFO - לפי גישת הרשות וההנהלה המיוחס לרוב**

**גישת ההנהלה, התאמות נוספות:**

NOI

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון

**FFO - לפי גישת ההנהלה והרשות באלפי דולר**

132,610	36,806	30,575
(14,012)	(3,237)	(3,581)
(61,636)	(15,560)	(14,446)
<b>56,962</b>	<b>18,009</b>	<b>12,548</b>
<b>120,538</b>	<b>31,089</b>	<b>31,253</b>

**חלק אלוני חץ ב- FFO לפי גישת הרשות וההנהלה - באלפי ש"ח**

2.3.5 השקעה ב-Brockton Everlast ("BE"):

ליום 31 במרץ 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 85.21% מהזכויות ב-BE. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בהון BE כ-12 מיליון ליש"ט (כ-50 מיליון ש"ח).

2.3.5.1 מידע אודות פעילות BE

למידע נוסף אודות פעילות BE ראה פרק ד לדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025.

2.3.5.2 מידע על פרויקט בהקמה ליום 31.3.2026:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	אלפי רגל רבוע לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	עלות בניה משוערת כולל קרקע	עלות הפרויקט בספרי BE ליום 31.3.2026	יתרה להשלמה של עלויות בניה ליום 31.3.2026	יתרת הון עצמי להשקעה ליום 31.3.2026	NOI חזוי באכלוס הפרויקט
Dovetail Building	City of London	משרדים	100%	445	2029	699	186	513	93	52

המידע המפורט בסעיף 2.3.5.2 זה לעיל אודות מועד סיום הבניה המשוער, עלויות הבניה הצפויות וה- NOI החזוי באכלוס הפרוייקט, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32'א' לחוק ניירות ערך שכן הוא מושפע מגורמים שאינם תלויים ב- BE כגון עלויות בנייה, שינוי ברגולציה, היבטי איכות הסביבה וגורמי סיכון נוספים, אשר אינם

בשליטתה של BE, כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי לשנת 2025, ולפיכך אין כל ודאות כי הפרוייקט יושלם במועד, בעלויות או בתוצאות המתוכננים.

### 2.3.5.3 חוב פיננסי:

נכון ליום 31 במרץ 2026, ל-BE הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-375 מיליון ליש"ט, מתוכם 50 מיליון ליש"ט בגין הלוואה העומדת לפירעון בספטמבר 2026. לאחר תאריך המאזן, חתמה BE על מזכר הבנות בלתי מחייב למחזור ההלוואה האמורה והיא תיפרע בספטמבר 2029 ותישא ריבית זהה לזו הקיימת בהלוואה המקורית.

### 2.3.5.4 להלן ה-FFO של BE:

FFO - BE			
באלפי ליש"ט			
2025	Q1 2025	Q1 2026	
23,859	(1,133)	4,079	רווח (הפסד) לשנה
			<b>התאמות:</b>
(9,969)	1,333	842	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(864)	-	-	הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS36
5,526	1,454	(720)	הפסד (רווח) משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
<b>18,552</b>	<b>1,654</b>	<b>4,201</b>	<b>FFO - לפי גישת הרשות</b>
			<b>גישת ההנהלה, התאמות נוספות:</b>
709	193	131	פחת והפחתות
800	200	197	תשלום מבוסס מניות
<b>20,061</b>	<b>2,047</b>	<b>4,529</b>	<b>FFO - לפי גישת ההנהלה</b>
			<b>להלן פירוט ה-FFO בהתאם לגישת ההנהלה:</b>
41,892	9,751	9,938	NOI
(9,362)	(2,321)	(2,268)	הוצאות הנהלה וכלליות
(12,469)	(5,383)	(3,141)	הוצאות מימון
<b>20,061</b>	<b>2,047</b>	<b>4,529</b>	<b>FFO - לפי גישת ההנהלה</b>
<b>71,890</b>	<b>6,386</b>	<b>15,034</b>	חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת הרשות באלפי ש"ח
<b>77,739</b>	<b>7,903</b>	<b>16,208</b>	חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת ההנהלה באלפי ש"ח

## 2.3.6 השקעה בתחום האנרגיות המתחדשות באמצעות אנרג'יקס

במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בישראל, ארה"ב, ליטא ופולין, ההספק הכולל של מערכותיה מסתכם לתאריך אישור הדוח לסך של כ-1.7GW וכ-0.5GWh (אגירה) פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ-2GW וכ-1.6GWh (אגירה) פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, וכ-0.9GW וכ-1.1GWh (אגירה) פרויקטים בייזום מתקדם.<sup>20</sup> כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום, בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגית הרוח בהספק של כ-5.7GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהספק של כ-11.7GWh (אגירה).

### 2.3.6.1 מידע אודות פעילות אנרג'יקס

למידע אודות פעילות אנרג'יקס ראה פרק ה לדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025 וסעיף 2.3.8 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

### 2.3.6.2 להלן התפתחויות עסקיה של אנרג'יקס בתקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן:

- לתאריך אישור הדוח, נמצאת אנרג'יקס בעיצומן של עבודות הקמה של פרויקטים בהספק כולל של כ-2GW ו-1.6GWh (אגירה), מתוכם פרויקטים בארה"ב בהספק כולל של כ-1GW, פרויקטים בפולין בהספק כולל של כ-230MW ו-750MWh (אגירה), פרויקטים בליטא בהספק כולל של כ-626MW, ו-340MWh וכן פרויקטים בישראל בהספק כולל של כ-120MW וכ-510MWh אגירה.
- **פרוייקט אר"ן להקמת חוות רוח בהספק של 104MW** - במהלך תקופת הדוח ובעקבות מבצע "שאגת הארי", הוכרזו שטחי הפרוייקט כשטח צבאי סגור באופן אשר מנע מאנרג'יקס לחדש את עבודות הקמת הפרוייקט. עם הסרת המגבלות, החלה אנרג'יקס בביצוע הכנות הנדסיות ובסמוך למועד פרסום הדוח חידשה את עבודות הקמת הפרוייקט, וזאת בתיאום עם משטרת ישראל ובליווי גופי אבטחה פריטיים. במהלך ביצוע עבודות ההקמה, אירעו במקום הפרות סדר והתנגדות אלימה, תוך הפרת חוק, מצד קבוצת פורעים אלימים מקרב העדה הדרוזית ברמת הגולן, אשר כללו, בין היתר, תקיפות ואיומים אשר פצעו חלק מהנוכחים באתר, לרבות שוטרים שנזקקו לטיפול רפואי. כמו כן נגרם נזק לרכוש, לרבות הצתת כלי עבודה וכלי רכב של קבלנים באתר. נוכח האירועים הללו, הופסקו עבודות ההקמה באופן זמני. אנרג'יקס פועלת מול גורמי המדינה והרשויות המוסמכות לצורך

<sup>20</sup> פרויקטים בהפעלה מסחרית הינם פרויקטים שהקמתם הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית; פרויקטים בהקמה או לקראת הקמה הינם פרויקטים של אנרג'יקס הנמצאים במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתם בפועל צפויה בטווח הקרוב; פרויקטים בייזום מתקדם הינם צבר הפרוייקטים בידי אנרג'יקס שהיא מעריכה כי ניתן להגיע בגינם לכדי סגירה פיננסית או מוכנות להקמה בתוך 12 החודשים הקרובים; פרויקטים בייזום הינם צבר הפרוייקטים בידי אנרג'יקס בשלבי פיתוח שונים אשר עשויים להבשיל לכדי פרויקטים בהקמה, בגינם לאנרג'יקס זיקה לקרקע והיא פועלת להשגת ההיתרים והאישורים הנדרשים להקמתם, וביחס לפרוייקטים בארה"ב ובפולין פרויקטים בייזום יכללו גם הספק שבגינם לאנרג'יקס יש אישורי חיבור; צבר פרויקטים בשל כולל פרויקטים בהפעלה מסחרית, פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה ופרוייקטים בייזום מתקדם.

המשך קידום הפרויקט והבטחת חידושן הסדיר והמאובטח של עבודות הקמתו, וכן פועלת למיצוי זכויותיה המשפטיות על פי דין.

בהתאם לכללי החשבונאות, צפויה אנרג'יקס לרשום במהלך הרבעון השני של שנת 2026, הפרשה לירידת ערך של עד 200 מיליון ש"ח.

- לפרטים אודות הגדלת צבר הייזום של אנרג'יקס בפולין בהספק של כ-0.6GWh (אגירה), ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות השלמת עסקאות רכישת פרויקטים בליטא בהספק של כ-626MW (כ-226MW רווח ועד 400MWp פוטו-וולטאי) וכ-340MWh (אגירה), ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות התקשרות בהסכמי רכישת פרויקטים פוטו-וולטאיים בארה"ב בהספק של כ-290MWp, בשלב הקמה ולקראת הקמה, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.

האמור בסעיף זה לעיל בדבר פרויקטים בייזום, בפיתוח ובהקמה כוללים תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה ו/או הקבוצה ועל כן הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בסעיף 32 לחוק ניירות ערך.

לפרטים נוספים על התפתחויות עסקיה של אנרג'יקס בתקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.

### 2.3.6.3 להלן ניתוח תוצאות פעילותה של אנרג'יקס בתקופת הדוח:

	שינוי %	Q1/25	Q1/26	
<b>2025<sup>21</sup></b>				
<b>מבוקר</b>		<b>בלתי מבוקר</b>		
1,169,940	18%	228,798	271,061	<b>הכנסות</b>
863,066	22%	156,872	190,857	<b>EBITDA</b>
278,102	37%	41,992	57,605	<b>רווח נקי<sup>22</sup></b>

### 2.3.6.4 להלן ניתוח EBITDA פרויקטאלי המשמש את אנרג'יקס לחישוב תוצאות פעולותיה (בלתי מבוקר):

2025		Q1 2025		Q1 2026	
באלפי ש"ח	שינוי %	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
863,066	22%	156,872	190,857	190,857	<b>EBITDA חשבונאי של אנרג'יקס</b>
(32,288)		(7,474)	(8,210)	(8,210)	הוצאות חכירה (IFRS)
37,395		7,472	23,117	23,117	הוצאות אחרות כולל הוצאות ייזום

<sup>21</sup> בנטרול הפסד מירידת ערך בגין פרויקט אר"ן.

<sup>22</sup> החל משנת 2026 עדכנה אנרג'יקס את מתכונת הצגת דוחות הרווח והפסד שלה, במסגרת שינוי מדיניות חשבונאית, באופן שהכנסות משותף המס בארה"ב (הכנסות מהעברת ומכירת זיכוי המס (ITC) ומהעברת הטבות מס נוספות) נכללות במסגרת הכנסות, חלף הצגת הכנסות אלו מתחת לרווח לפני מיסים על הכנסה. לאור זאת, הכנסות אנרג'יקס לשנת 2026 כוללות את ההכנסות משותף המס כאמור ולצורך השוואה, הציגה אנרג'יקס את הכנסות שותף המס כחלק מההכנסות גם ביחס לשנים הקודמות. אנרג'יקס מאמינה כי הצגה זו רלוונטית יותר להבנת הביצועים התפעוליים שלה (קבוצה) והינה עקבית עם ההצגה המקובלת של ההכנסות משותפי המס בארה"ב בחברות הפועלות בענף האנרגיה המתחדשת.

73,671	15,898	22,836	הוצאות שכר ונלוות
62,547	14,829	4,137	הנהלה מנהלה ומטה
<b>1,004,391</b>	<b>24%</b>	<b>187,597</b>	<b>232,737</b>
<b>סה"כ EBITDA פרויקטאלי</b>			

## 2.3.7 תקבולי דיבידנד

להלן תקבולי הדיבידנד מההשקעות העיקריות של החברה (סולו מורחב) בשנת 2026 עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ותחזית תקבולי הדיבידנדים לשנת 2026:

מחודש ינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוחות	תחזית לשנת 2026	
במיליוני ש"ח		
123	323	אמות
-	40	BE
29	114	אנרג'יקס
7	30	AH Boston
159	507	סה"כ דיבידנד תזרימיים
-	115	<sup>23</sup> Carr – Dividend Reinvestment Plan
159	622	סה"כ דיבידנד

תחזית תקבולי הדיבידנד לשנת 2026 מחושבת בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד המוצהרת של כל אחת מן החברות המוזכרות לעיל, ומתבססת על תיק ההשקעות הקיים של החברה למועד פרסום דוח זה. הטבלה הנ"ל, אינה כוללת דיבידנד והחזרי השקעה מקרנות ברוקטון אשר התקבלו ואשר עשויים להתקבל עם מימוש נכסים על ידן.

המידע בדבר תחזית תקבולי הדיבידנדים לשנת 2026 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וזאת לאור העובדה שאין כל ודאות שהאורגנים המוסמכים של החברות המוחזקות, יאשרו בפועל את חלוקת הדיבידנדים האמורים, והדבר נתון לשיקול דעתם הבלעדי.

## 2.4 נזילות ומקורות מימון

### 2.4.1 מזומנים ומסגרות אשראי

ליום 31 במרץ 2026 לקבוצה יתרות מזומנים בסך של 0.7 מיליארד ש"ח (מתוכם יתרת מזומנים של החברה סולו מורחב – 18 מיליון ש"ח) וקווי אשראי לא מנוצלים בסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח (מתוכם קווי אשראי לא מנוצלים של החברה סולו מורחב – 669 מיליון ש"ח).

### 2.4.2 נכסים לא משועבדים

ליום 31 במרץ 2026 ולמועד פרסום הדוח, כל נכסיה של החברה (סולו מורחב) אינם משועבדים. יתרתם (לא כולל מזומנים) ליום 31 במרץ 2026 הינה בסך של 11.3 מיליארד ש"ח (שווי שוק 15.4 מיליארד ש"ח).

### 2.4.3 חוב פיננסי

<sup>23</sup> במסגרת בחירת החברה להשתתף בתוכנית ה-DRIP של Carr, יישאר סכום הדיבידנד לו זכאית החברה ב-Carr חלף קבלתו והשקעתו מחדש.

ליום 31 במרץ 2026 הסתכם החוב הפיננסי, נטו של הקבוצה לסך של 26.5 מיליארד ש"ח המהווה 58.1% מסך כל נכסי הקבוצה, לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 25.7 מיליארד ש"ח, שהיווה 56.9% מנכסי הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2025. ליום 31 במרץ 2026, הסתכם החוב הפיננסי, נטו של החברה (סולו מורחב) לסך של 5.6 מיליארד ש"ח המהווה 49.6% מסך כל נכסי החברה (סולו מורחב), לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 5.7 מיליארד ש"ח, שהיווה 49.8% מנכסי החברה (סולו מורחב), ליום 31 בדצמבר 2025.

### 2.4.3.1 החברה (סולו מורחב):

- נכון ליום 31 במרץ 2026, לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 700 מיליון ש"ח, אשר 669 מיליון ש"ח מתוכן אינן מנוצלות (למועד פרסום הדוח – 700 מיליון ש"ח).  
לפרטים אודות מסגרות האשראי של החברה, ראה באור 12 ב לדוחות הכספיים השנתיים וכן באור 8 לדוחות הכספיים.
- לאחר תאריך הדוח, בחודש אפריל 2026, הנפיקה החברה 334,950 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה כולל ברוטו בסך של 356 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית של אג"ח (סדרה יז') הינה 5.37%. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יז') ראה ביאור 11 (ט) לדוחות הכספיים השנתיים וביאור .

### 2.4.3.2 חברות מאוחדות:

#### אנרג'יקס:

- לפרטים אודות השלמת מימון פרויקטאלי והשקעת שותף מס בגין פרויקט נוסף בהספק של 152MWp מצבר E5 בארה"ב בהיקף של עד 236 מיליון דולר, ראה באור 8 לדוחות הכספיים.

למועד הדוח עומדות חברות הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות של ההלוואות ושל אגרות החוב.

### 2.4.4 גרעון בהון החוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2026, הסתכם לסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים (0.4 מיליארד ש"ח בדוחות הסולו מורחב של החברה). ליום 31 במרץ 2026, לקבוצה יתרה גבוהה של מסגרות אשראי לזמן ארוך לא מנוצלות ויתרה גבוהה של נכסים לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

### 2.5 תוצאות הפעילות

בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה רווח בסך של 199 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של 165 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החלק המיוחס לבעלי מניות החברה בתקופה המדווחת הסתכם לרווח של כ-77 מיליון ש"ח, לעומת רווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה רווח כולל בסך של 129 מיליון ש"ח, לעומת רווח כולל של 364 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החלק המיוחס לבעלי מניות החברה בתקופה המדווחת הסתכם לרווח של 27 מיליון ש"ח, לעומת רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 209 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להסבר על תוצאות הפעילות בתקופה המדווחת ראה סעיפים 2.5.1 ו-2.5.2 להלן.

2.5.1 להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (באלפי ש"ח):

שנת 2025	Q1.2025	Q1.2026	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
1,668,831	349,134	493,558	<b>הכנסות ורווחים</b>
385,136	7,225	(16,346)	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
(40,461)	53,126	15,990	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
			חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(10,376)	(10,174)	(1,299)	הפסדים נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
116,596	(72)	-	רווח (הפסד) מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות כלולות
755,665	169,293	185,372	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
407,768	58,927	84,346	הכנסות ממכירת הטבות מס
4,372	578	1,209	הכנסות אחרות, נטו
<b>3,287,531</b>	<b>628,037</b>	<b>762,830</b>	
			<b>עלויות והוצאות</b>
280,555	48,789	100,006	עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
167,944	41,199	53,231	עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
306,617	60,307	68,032	פחת והפחתות
298,628	61,017	74,419	הנהלה וכלליות
1,041,864	195,406	196,030	הוצאות מימון, נטו
<b>2,095,608</b>	<b>406,718</b>	<b>491,718</b>	
1,191,923	221,319	271,112	רווח לפני מסים על ההכנסה
250,320	56,363	72,484	הוצאות מסים על ההכנסה
<b>941,603</b>	<b>164,956</b>	<b>198,628</b>	<b>רווח לפני השפעת מימוש קרנות בעקבות איחוד לראשונה של Carr</b>
396,451	-	-	מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין איחוד לראשונה של Carr
<b>545,152</b>	<b>164,956</b>	<b>198,628</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
			<b>חלוקת הרווח הנקי לתקופה:</b>
7,439	66,974	76,536	חלק בעלי מניות החברה
537,713	97,982	122,092	חלק בעלי מניות המיעוט
<b>545,152</b>	<b>164,956</b>	<b>198,628</b>	

השוואה בין תוצאות הפעילות בתקופה המדווחת לבין תוצאות הפעילות בתקופה המקבילה אשתקד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה – הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 494 מיליון ש"ח לעומת סך של 349 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 144 מיליון ש"ח (כ-41%). עיקר העלייה נובעת מאיחוד Carr לראשונה החל מהרבעון השלישי לשנת 2025.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה – בתקופה המדווחת נרשמו הפחתות שווי של 16 מיליון ש"ח מיליון ש"ח מ-BE וכ-13 מיליון ש"ח מ-Carr. בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הפחתות שווי 7 מיליון ש"ח אשר נבעו מ-BE, Carr אוחדה החל מהרבעון השלישי לשנת 2025 ולכן התאמות השווי בניגה נרשמו אשתקד במסגרת חלק החברה בחברות כלולות.

#### חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו –

בשנת 2025 בסעיף זה נכללו רווחי אקוויטי של החברות הכלולות של אמות ושל Carr וזאת עד למועד איחודה לראשונה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, ממועד זה נכללו תוצאות פעילותן של החברות הכלולות של Carr.

רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד – הרווח (הפסד) בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתאמת שווי הוגן של השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (קרן ברוקטון).

הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות – הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות הסתכמו בתקופה המדווחת ל-185 מיליון ש"ח לעומת 169 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 16 מיליון ש"ח.

הגידול נובע מעלייה במחירי החשמל האפקטיביים ובמחירי התעודות הירוקות בפולין וארה"ב כ-12 מיליון ש"ח, בנוסף עלייה של 18 מיליון של בשל חיבורי פרויקטים בארה"ב, פולין וישראל. עליות אלו קוזזו בשל התחזקות השקל לעומת הדולר והזלוטי בסך של 17 מיליון ש"ח ותפוקות נמוכות בפולין וארה"ב בסך של 4 מיליון ש"ח.

הוצאות מימון, נטו – הוצאות המימון בתקופה המדווחת הסתכמו ל-196 מיליון ש"ח לעומת 195 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עם איחודה של Carr החל מהרבעון השלישי לשנת 2025 הביא לגידול במהלך התקופה המדווחת בסך של 49 מיליון אשר קוזז בעיקר בשל השפעת המדד (39 מיליון ש"ח קיטון של 0.1% במדד ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת גידול 0.3% ברבעון המקביל אשתקד).

הוצאות מסים על ההכנסה – בתקופה המדווחת החברה לא יצרה נכסי מיסים נדחים בשל אי צפי לניצולם בעתיד הקרוב.

2.5.2 להלן מידע בדבר הרווח (ההפסד) הכולל של הקבוצה (באלפי ש"ח):

שנת 2025	Q1.2025	Q1.2026	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<b>545,152</b>	<b>164,956</b>	<b>198,628</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
215,873	11,515	(12,773)	רווח (הפסד) מההשקעה ב-CARR (1,2)
(198,473)	125,248	(40,239)	רווח (הפסד) מההשקעה ב-BE (1,3)
(193,295)	59,378	(11,232)	רווח (הפסד) מההשקעה באנרג'יקס (4)
(29,507)	2,779	(1,142)	רווח (הפסד) מההשקעות אחרות (בעיקר AH Boston (1))
3,895	200	(3,891)	השפעות מס
(201,507)	199,120	(69,277)	רווח כולל אחר לתקופה
<b>343,645</b>	<b>364,076</b>	<b>129,351</b>	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
<b>חלוקת הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה:</b>			
<b>(22,136)</b>	<b>209,475</b>	<b>26,641</b>	חלק בעל מניות החברה
365,781	154,601	102,710	חלק בעלי מניות המיעוט
<b>343,645</b>	<b>364,076</b>	<b>129,351</b>	

(1) רווח (הפסד) מההשקעה בגין מט"ח- הרווח (ההפסד) מייצג את הגידול (הקיטון) בהשקעות החברה עקב השינויים בש"ח מול מטבעות ההשקעה בתקופות המדווחות המוצגות לעיל. רווח (הפסד) זה מוצג בניכוי השפעת עסקאות אקדמה (Forward) ועסקאות Cross Currency Swap אשר יועדו לגידור ההשקעות. ברבעון הראשון של שנת 2026 חל תיסוף של השקל בשיעור של 0.63% ו- 2.33% אל מול הדולר והליש"ט, בהתאמה. ברבעון המקביל אשתקד חל פיחות של השקל בשיעור של 1.49% ו- 0.74% אל מול הדולר והליש"ט, בהתאמה.

(2) בנוסף למתואר בסעיף 1 לעיל, הרווח הכולל ב-Carr ברבעון הראשון של שנת 2026 כולל גם רווח כולל אחר בסך של 5.5 מיליון ש"ח הנובע מחלקה של החברה בשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה Carr (בתקופה המקבילה אשתקד - קיטון ברווח כולל אחר בסך של 2 מיליון ש"ח בגין שינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע ריבית שביצעה Carr).

(3) בנוסף למתואר בסעיף 1 לעיל, הרווח הכולל האחר מההשקעה ב-BE כולל גם רווח כולל אחר בסך של כ-20 מיליון ש"ח הנובע מהשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה BE (בתקופה המקבילה הפסד כולל אחר בסך של 5.3 מיליון ש"ח).

(4) ההפסד בתקופה המדווחת נובע בעיקר מהשפעת שערי חליפין (נטו לאחר גידור) באנרג'יקס בשל תיסוף של השקל אל מול דולר ארה"ב, אשר קוזז מהפסד מעסקאות לקיבוע מחירי החשמל בארה"ב. הרווח בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשפעת שערי חליפין (נטו לאחר גידור) באנרג'יקס בשל פיחות של השקל אל מול דולר ארה"ב וזלוטי פולני.

## 2.6 תזרימי המזומנים

שנת 2025	Q1.2025	Q1.2026
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
948	64	5

סה"כ תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

### תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

(1,240)	(353)	(243)
187	14	12
(2,434)	(442)	(642)
-	-	(25)
(185)	-	-
6	(66)	112
(3)	-	5
(43)	(46)	83
(102)	(6)	(5)
<b>(3,814)</b>	<b>(899)</b>	<b>(703)</b>

השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע (כולל נדל"ן בהקמה)

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

השקעה במערכות לייצור חשמל

השקעה בחברות כלולות CARR

רכישת Carr

עסקאות מגדרות שנפרעו

החזר (מתן) הלוואות, נטו

גידול נטו, בפקדונות (כולל פקדונות משועבדים) ומימוש ניירות ערך סחירים

אחר (בעיקר AH BOSTON)

סה"כ מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

### תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

3,840	544	32
1,924	503	-
(2,464)	(828)	(706)
351	-	4
696	21	17
(645)	(115)	(159)
<b>3,702</b>	<b>125</b>	<b>(812)</b>

קבלת הלוואות (הלוואות לזמן ארוך וניצול אשראי לזמן קצר מבנקים)

תמורה מהנפקת אגרות חוב

פירעון התחייבויות (הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב והחזר אשראי לזמן קצר)

גיוס הון על ידי החברה

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום דיבידנדים לבעלי מניות החברה ולבעלי מניות המיעוט בחברות

מאוחדות

סה"כ מזומנים שנבעו מפעילות מימון

סה"כ גידול (קיטון) ביתרות מזומנים בתקופה

836	(710)	(1,510)
(97)	20	(27)

השפעות אחרות

1,552	1,552	2,291
2,291	862	754
(202)	(31)	(21)
<b>2,089</b>	<b>831</b>	<b>733</b>

יתרת מזומנים ושווה מזומנים ויתרת פקדון מיועד לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווה מזומנים ויתרת פקדון מיועד לסוף תקופה

בניכוי פקדון מיועד

יתרת מזומנים ושווה מזומנים לסוף תקופה

## 2.7 הון

### 2.7.1 הון למניה

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2026	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
13,089	13,026	הון עצמי
(7,480)	(7,439)	בניכוי חלק המיעוט
<b>5,609</b>	<b>5,587</b>	<b>הון מיוחס לבעלי המניות החברה</b>
<b>24.8</b>	<b>24.7</b>	<b>הון עצמי למניה (NAV share per)</b>
<b>29.0</b>	<b>29.1</b>	<b>הון עצמי למניה ללא עתודות למס (share per NNAV)</b>

### 2.7.2 הסבר לשינויים בהון

בתקופה המדווחת קטן ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 22 מיליון ש"ח.

להלן עיקרי השינויים:

- רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 77 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.2 לעיל.
- הפסד כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 50 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.3 לעיל.
- גריעה מההון בעקבות דיבידנד שהוכרז בסך של 57 מיליון ש"ח.
- מימוש כתבי אופציה בסך של 5 מיליון ש"ח.
- רווח מקרן הון בגין שינויי החזקה בסך של 4 מיליון ש"ח.

### 2.7.3 השפעות השינויים של שערי חליפין על הון החברה

להלן הרכב עודף הנכסים על התחייבויות על בסיס דוחות החברה (סולו מורחב) בחלוקה למטבעות נכון ליום 31 במרץ 2026 (במיליוני ש"ח)<sup>24</sup>:

הערה	%	נכסים, נטו	התחייבויות לרבות נגזרים פיננסים	נכסים	
1	19%	1,055	(916)	1,971	דולר ארה"ב (בגין Carr ו- AH Boston)
2	32%	1,790	(1,441)	3,231	ליש"ט (בגין BE ו- BCF III)
	51%	2,845	(2,357)	5,202	עודף נכסים על התחייבויות במט"ח
3	49%	2,742	(3,469)	6,211	עודף נכסים על התחייבויות בש"ח
	100%	5,587	(5,826)	11,413	הון עצמי ליום 31 במרץ 2026

(1) 333 מליון דולר.

(2) 427 מליון ליש"ט.

(3) הנכסים בסך של 6.2 מיליארד ש"ח הינם בגין השקעתה של החברה באמות ובאנרג'קס.

למידע אודות השפעת התיסוף של השקל (ביחס למטבעות אחרים של הקבוצה מתחילת אפריל 2026 ועד למועד פרסום הדוח) על ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה ראה ביאור 2. ד לדוחות הכספיים.

### 2.7.4 דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2026

לפרטים בדבר דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2026 ראה באור 10(א) לדוחות הכספיים.

### 2.8 תגמול נושאי משרה בכירה ודירקטורים

לפרטים אודות כתיבי אופציה אשר הוענקו לנושאי משרה בכירה בחברה ולדירקטורים בחברה, ראה ביאור 17 ה לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 10 ב לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות תנאי הבהונה של מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה לשנים, ראה ביאורים 19 א ו-19 ב לדוחות הכספיים השנתיים, בהתאמה.

### 3. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

3.1 במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסוג סיכונים השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2025 ובמדיניות החברה בניהול הסיכונים הנ"ל.

3.2 לעניין דוח בסיסי הצמדה ליתרות כספיות (סולו מורחב) ליום 31 במרץ 2026 ראה סעיף 2.7.3 לעיל וכן נספח ב.

<sup>24</sup> כולל השפעה של עסקאות אקדמה (Forward) ועסקאות החלפה (CCS) על המט"ח.

## 4. היבטי ממשל תאגידי

### 4.1 דירקטוריון החברה

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 דירקטורים, מתוכם:

5 דירקטורים עונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (פרופ' צבי אקשטיין – דח"צ, רו"ח שלומי שוב – דח"צ, ד"ר סאמר חאג' יחיא – דח"צ הגב' רוני פטישי חילים והגב' בת שבע משה) ו-8 דירקטורים הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (מר נתן חץ, מר אבירם ורטהים, פרופ' צבי אקשטיין, רו"ח שלומי שוב, הגב' רוני פטישי חילים, ד"ר סאמר חאג' יחיא, מר אילן גיפמן והגב' בת שבע משה).

הרכב דירקטוריון החברה מזה שנים כולל רוב חברי דירקטוריון שהינם דירקטורים בלתי תלויים, על אף שהחברה לא כללה הוראה בענין זה בתקנונה.

לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו') לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

### 4.2 מבקר הפנים של החברה

ביום 16 בנובמבר 2022 אישרה ועדה הביקורת והתגמול תכנית עבודה רב שנתית לשנים 2023-2026, בכפוף לביצוע סקר סיכונים חדש (אשר אכן בוצע). בישיבתה מיום 23 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת והתגמול את תוכנית העבודה לשנת 2026 (במסגרת תוכנית העבודה התלת שנתית), הכוללת את הנושאים הבאים: (א) ביצוע השקעות המשך בחברות המוחזקות בשנים 2024-2025; (ב) מימון ותזרים מזומנים; (ג) חשבונות בנק והשקעות שוטפות; (ד) מערכות מידע – גיבויים, שחזורים, התאוששות מאסון והמשכיות עסקית.

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות ערך של החברה על האמון שנתנו בחברה.

---

אבירם ורטהים

---

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

דירקטור ומנהל כללי

נספחים לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

נספח א – נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

נספח ב - מאזן בסיסי הצמדה ליתרות כספיות

נספח ג – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח ד – דוחות דירוג

נספח ה – דוח כספי נפרד של התאגיד בהתאם לתקנה 9ג ולתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970

נספח א - נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

1. דוחות כספיים סולו מורחב

דוחות סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט ההשקעות באמות, באנרג'יקס וב-Brockton Everlast אשר מוצגות על בסיס אקוויטי חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ואינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך. יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות החוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

1.1 תמצית מאזן סולו מורחב (אלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2026	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
		<b>רכוש שוטף</b>
374,672	18,183	מזומנים ושווי מזומנים
89,232	44,414	חייבים, יתרות חובה ואחרים
463,904	62,597	סך הכל רכוש שוטף
		<b>רכוש בלתי שוטף</b>
195,843	191,155	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
11,138,807	11,108,008	השקעות בחברות מוחזקות
46,447	50,856	אחרים
11,381,097	11,350,019	סך הכל רכוש בלתי שוטף
11,845,001	11,412,616	סך הכל נכסים
		<b>התחייבויות שוטפות</b>
363,689	357,842	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
187,311	104,109	זכאים, יתרות זכות ואחרות
551,000	461,951	סך הכל התחייבויות שוטפות
		<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
5,660,513	5,335,535	אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
-	4,897	מסים נדחים
24,635	22,959	אחרות
5,685,148	5,363,391	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
5,608,853	5,587,274	הון עצמי
11,845,001	11,412,616	סך הכל התחייבויות והון עצמי

נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

12 תמצית דוחות רווח והפסד סולו מורחב (אלפי ש"ח):

שנת 2025	Q1.2025	Q1.2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
588,958	146,482	141,711
116,596	-	-
(14,299)	(10,174)	(1,299)
22,380	5,553	5,342
713,635	141,861	145,754
39,068	8,398	9,690
254,466	61,362	58,471
293,534	69,760	68,161
420,101	72,101	77,593
16,211	5,127	1,057
403,890	66,974	76,536
(396,451)	-	-
<b>7,439</b>	<b>66,974</b>	<b>76,536</b>

**הכנסות**

חלק הקבוצה הרווחי חברות כלולות, נטו  
רווח מרכישה של Carr ושינוי בשיעור אחזקה  
הפסד נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש  
הכנסות אחרות, נטו

**הוצאות**

הנהלה וכלליות  
הוצאות מימון, נטו  
רווח לפני השפעת מימוש קרנות הון בעקבות איחוד לראשונה של Carr  
הוצאות מיסים על הכנסה  
רווח לתקופה  
מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין איחוד לראשונה של Carr  
רווח נקי לתקופה

שנת 2025	Q1.2025	Q1.2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
394,708	81,212	81,571
125,340	21,095	28,453
44,002	46,273	18,052
93,425	(4,380)	14,596
(68,517)	2,282	(961)
<b>588,958</b>	<b>146,482</b>	<b>141,711</b>

**חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו**

חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של אמות  
חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של אנרגיקס  
חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של Carr  
חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של BE  
חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של השקעות אחרות (בעיקר BOSTON AH)  
סך הכל

13 תזרים מזומנים מפעילות שוטפת של החברה – סולו מורחב (אלפי ש"ח):

החל מהדוחות הכספיים לתום שנת 2024 החלה החברה להציג דוח על תזרים מזומנים תפעולי מפעילות שוטפת (זאת למרות שהצגה שכזו אינה מחויבת לפי כללי חשבונאות מקובלים לרבות תקנות ניירות ערך בדבר פרסום דוחות כספיים שנתיים).

לאור השונות הקיימת בין הרבעונים בכל הקשור למועדי תשלומי ריביות כמו גם במועדי קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות (מועדים כשלעצמם משתנים בין שנה לשנה), תפרסם החברה את הדוח האמור במתכונת שנתית במסגרת דו"חות התקופתיים.

2. התחייבויות החברה (סולו מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2026:

%	הלוואות			
	סך-הכל	בנקאיות	אגרות חוב	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6	355,919	-	355,919	חלויות שוטפות
17	993,967	-	993,967	שנה שנייה
17	1,024,949	30,982	993,967	שנה שלישית
12	717,006	-	717,006	שנה רביעית
12	717,006	-	717,006	שנה חמישית
36	2,107,910	-	2,107,910	שנה שישית ואילך
100	5,916,757	30,982	5,885,775	סך-הכל פרעונות
	(211,626)			אחרות
	(39,074)			יתרת נכס בקשר עם עסקאות בנגזרים פיננסיים
	<u>5,666,057</u>			סך-הכל חוב פיננסי (כולל התחשבות בשווי עסקאות בנגזרים פיננסיים)

(\* כולל השפעת עסקאות החלפה (SWAP) מול גופים פיננסיים בישראל כך שאגרות חוב שקליות "הומרו" להתחייבויות בדולר ארה"ב ובליש"ט וכן להתחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן.

נספח ב - מאזן בסיסי הצמדה ליתרות כספיות – סולו מורחב

התאמות - פריטים לא		בש"ח		בדולר		בש"ח		ליום 31 במרץ 2026	
סך הכל	כספיים	סך הכל	אחר	בליש"ט	ארה"ב	בהצמדה	לא הצמדה	באלפי ש"ח	
<b>נכסים שוטפים</b>									
18,183	-	18,183	426	512	3,379	-	13,866		מזומנים ושווי מזומנים
44,414	16,105	28,309	-	-	102	-	28,207		חייבים, יתרות חובה ואחרים
62,597	16,105	46,492	426	512	3,481	-	42,073		סך הכל נכסים שוטפים
<b>נכסים לא שוטפים</b>									
191,155	-	191,155	-	191,150	-	-	5		ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
11,108,008	11,108,008	-	-	-	-	-	-		השקעות בחברות כלולות
50,856	1,875	48,981	-	-	-	-	48,981		אחרים
11,350,019	11,109,883	240,136	-	191,150	-	-	48,986		סך הכל נכסים לא שוטפים
<b>11,412,616</b>	<b>11,125,988</b>	<b>286,628</b>	<b>426</b>	<b>191,662</b>	<b>3,481</b>	<b>-</b>	<b>91,059</b>		<b>סך נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>									
357,842	-	357,842	-	-	-	-	357,842		אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
104,109	5,943	98,166	-	-	-	13,496	84,670		זכאים ויתרות זכות
461,951	5,943	456,008	-	-	-	13,496	442,512		סך הכל התחייבויות שוטפות
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>									
5,335,535	-	5,335,535	-	-	-	1,189,046	4,146,489		אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
4,897	4,897	-	-	-	-	-	-		התחייבויות מיסים נדחים
22,959	162	22,797	-	-	792	-	22,005		אחרות
5,363,391	5,059	5,358,332	-	-	792	1,189,046	4,168,494		סך הכל התחייבויות לא שוטפות
<b>5,825,342</b>	<b>11,002</b>	<b>5,814,340</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>792</b>	<b>1,202,542</b>	<b>4,611,006</b>		<b>סך התחייבויות</b>
<b>5,587,274</b>	<b>11,114,986</b>	<b>(5,527,712)</b>	<b>426</b>	<b>191,662</b>	<b>2,689</b>	<b>(1,202,542)</b>	<b>(4,519,947)</b>		<b>עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)</b>
-	-	-	-	(1,441,897)	(915,081)	(250,000)	2,606,978		נגזרים פיננסיים
<b>5,587,274</b>	<b>11,114,986</b>	<b>(5,527,712)</b>	<b>426</b>	<b>(1,250,235)</b>	<b>(912,392)</b>	<b>(1,452,542)</b>	<b>(1,912,969)</b>		<b>עודף נכסים כספיים על התחייבויות כספיות (התחייבויות כספיות על נכסים כספיים)</b>
-	(11,114,986)	11,114,986	(2,450)	3,040,487	1,967,457	4,866,625	1,242,867		חלוקת נכסים (התחייבויות) לא כספיים, נטו - לפי בסיסי הצמדה
<b>5,587,274</b>	<b>-</b>	<b>5,587,274</b>	<b>(2,024)</b>	<b>1,790,252</b>	<b>1,055,065</b>	<b>3,414,083</b>	<b>(670,102)</b>		<b>עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)</b>

## נספח ג – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

### 1. FFO מותאם להתחייבויות החברה:

החברה התחייבה בשטרי הנאמנות של סדרות אגרות החוב שלה ובהסכמי אשראי עם גורמים מממנים בתניות פיננסיות המבוססות על חישוב FFO כפי שנקבע בשטרי הנאמנות ובהסכמי מסגרות אשראי כאמור. להלן חישוב FFO לצורך בחינת העמידה באמות המידה בהן התחייבה החברה, בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט', י', יא', יב', יג', טו', טז' ו-יז') של החברה ולהסכמי מסגרת אשראי בהם התקשרה החברה (ראה סעיף 5.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי לשנת 2024). יודגש כי ה- FFO המוצג להלן אינו לפי גישת רשות ניירות ערך לחישוב FFO, כפי שפרסמה הרשות ביום 16 בינואר 2025.

להלן חישוב ה-FFO לפי גישת ההנהלה (באלפי ש"ח):

שנת 2025	Q1.2025	Q1.2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,439	66,974	76,536	<b>חלק בעלי המניות של החברה בהפסד לתקופה התאמות לרווח והפסד:</b>
(385,136)	(7,225)	16,346	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
161,864	(11,683)	3,230	חלק החברה בשערוכי נדל"ן ופריטים אחרים שאינם FFO בחברות מוחזקות
(116,502)	72	-	רווח ממימוש רעיוני של Carr ועלייה לשליטה
396,451	-	-	מימוש קרנות הון מעלייה לשליטה ב-Carr
(407,768)	(58,927)	(84,346)	הכנסות ממכירת הטבות מס
10,376	10,174	1,299	הפסדים (רווחים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
379,008	62,870	93,721	אחרות (בעיקר פחת והפחתות) (*)
331,642	17,391	(7,469)	הוצאות מימון שאינן FFO (בעיקר הפרשי הצמדה והפרשי שער)
148,859	37,122	41,362	מיסים נדחים ומיסים שוטפים שאינם FFO, נטו
(29,576)	(15,205)	(22,288)	חלק המיעוט בהתאמות הנ"ל ל-FFO
<b>496,657</b>	<b>101,563</b>	<b>118,391</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה</b>

להלן פירוט מקורות ה-FFO:

			<b>הכנסות</b>
1,388,272	300,345	393,553	NOI מנדל"ן להשקעה
628,369	126,705	150,362	NOI ממכירת חשמל
121,403	41,443	18,956	חלק הקבוצה ב-FFO של חברות כלולות
4,464	576	1,166	הכנסות אחרות
<b>2,142,508</b>	<b>469,069</b>	<b>564,037</b>	<b>סך הכל הכנסות</b>

			<b>הוצאות</b>
(710,222)	(178,014)	(203,499)	מימון ריאלי, נטו
(266,879)	(57,064)	(66,951)	הנהלה וכלליות
(101,461)	(19,241)	(30,864)	מיסים שוטפים

שנת 2025	Q1.2025	Q1.2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(567,289)	(113,187)	(144,332)
<b>(1,645,851)</b>	<b>(367,506)</b>	<b>(445,646)</b>
<b>496,657</b>	<b>101,563</b>	<b>118,391</b>

חלק המיעוט המיוחס לפעילות שוטפת  
סך הכל הוצאות

FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

## 2. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

### להלן נתונים עדכניים ליום 31.3.2026 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

סה"כ	אגרות חוב (סדרה טז')	אגרות חוב (סדרה יז')	אגרות חוב (סדרה טו')	אגרות חוב (סדרה יג')	אגרות חוב (סדרה יב')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	(באלפים)
5,781,639	102,352	196,170	1,050,480	1,861,029	2,054,943	160,746	200,055	155,864	ערך נקוב
5,885,778	102,352	196,170	1,154,619	1,861,029	2,054,943	160,746	200,055	155,864	ערך נקוב צמוד
5,656,424	101,330	194,385	1,087,716	1,785,662	1,969,850	159,638	200,704	157,139	ערך בדוחות הכספיים (לפי עלות מופחתת)
5,748,837	105,597	210,392	1,127,690	1,879,081	1,916,645	150,731	203,756	154,945	שווי בורסאי
17,727	950	320	2,510	7,808	4,206	363	1,060	510	ריבית שנצברה

### להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרה ט', י', יא, יב, יג, טו, טז' ו-יז') של החברה:

יחס פיננסי	אמת המידה	ערך ליום 31/03/2026
חוב פיננסי, נטו לשווי החזקות <sup>25</sup>	% נמוך מ- 80%	49.5%
הון עצמי מינימאלי (סדרה ט', י', יא, יב, יג, טו, טז' ו-יז')	גבוה מ 2.2 מיליארד ש"ח	5.6

למידע נוסף ראה סעיף 5.2.2 לפרק ז לדוח תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של שנת 2025.

<sup>25</sup> שווי החזקות כהגדרתו בשטר הנאמנות. כדי שתיווצר עילה לפרעון מוקדם ההפרה של היחס הפיננסי צריכה להתקיים במשך ארבעה רבעונים רצופים.

<sup>26</sup> כדי שתיווצר עילה לפרעון מוקדם ההפרה של ההוראה הנ"ל צריכה להתקיים במשך ארבעה רבעונים רצופים. לגבי סדרות ט' ו-י' – ההון העצמי המינימאלי הינו 1.8 מיליארד ש"ח, לגבי סדרות יא' ו-יב' – ההון העצמי המינימאלי הינו 2.1 מיליארד ש"ח ולגבי סדרות יג, טו, טז, ו-יז' ההון העצמי המינימלי הוא 2.2 מיליארד ש"ח. אמת המידה המוצגת בטבלה הינה המחמירה מבין הסדרות בשל תניית ההפרה הצולבת הקיימת בסדרות.

## נספח ד – דוחות דירוג<sup>27</sup>

נכון למועד פרסום דוח זה:

- אגרות החוב של החברה (סדרות ט', י', יא', יב', יג', טו', טז' ו-יז') מדורגות על ידי מעלות בדירוג ilAA עם אופק דירוג יציב. דירוג המנפיק הינו זהה. לדוח דירוג של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ, בו אושרר דירוג החברה ראה דוח מידי של מעלות מיום 20 באפריל 2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-036659).
- אגרות החוב של החברה (סדרות ט', י', יב', יג', טו', טז' ו-יז') מידרוג בדירוג Aa3 עם אופק דירוג יציב. דירוג המנפיק הינו זהה. לדוח דירוג של מידרוג בע"מ, בו אושרר דירוג החברה ראה דוח מידי של מדרוג מיום 18 במאי 2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-045699).

---

<sup>27</sup> המידע המפורט בדוחות המיידיים הנ"ל נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נספח ה – דוח כספי נפרד של התאגיד בהתאם לתקנה 9ג ולתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970

החברה בחרה שלא לצרף דוח כספי נפרד בהתאם לתקנה 9ג ולתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל-1970 היות ובהתאם לשיקול דעתה, אין בדוח הכספי הנפרד תוספת מידע מהותית על המידע הכלול בדוחות הכספיים השנתיים ו/או הדוחות הכספיים הרבעוניים של התאגיד שהובאו לפי תקנה 9 ולפי תקנה 38, לפי העניין.

## נספח ו – נכס מהותי<sup>28</sup>

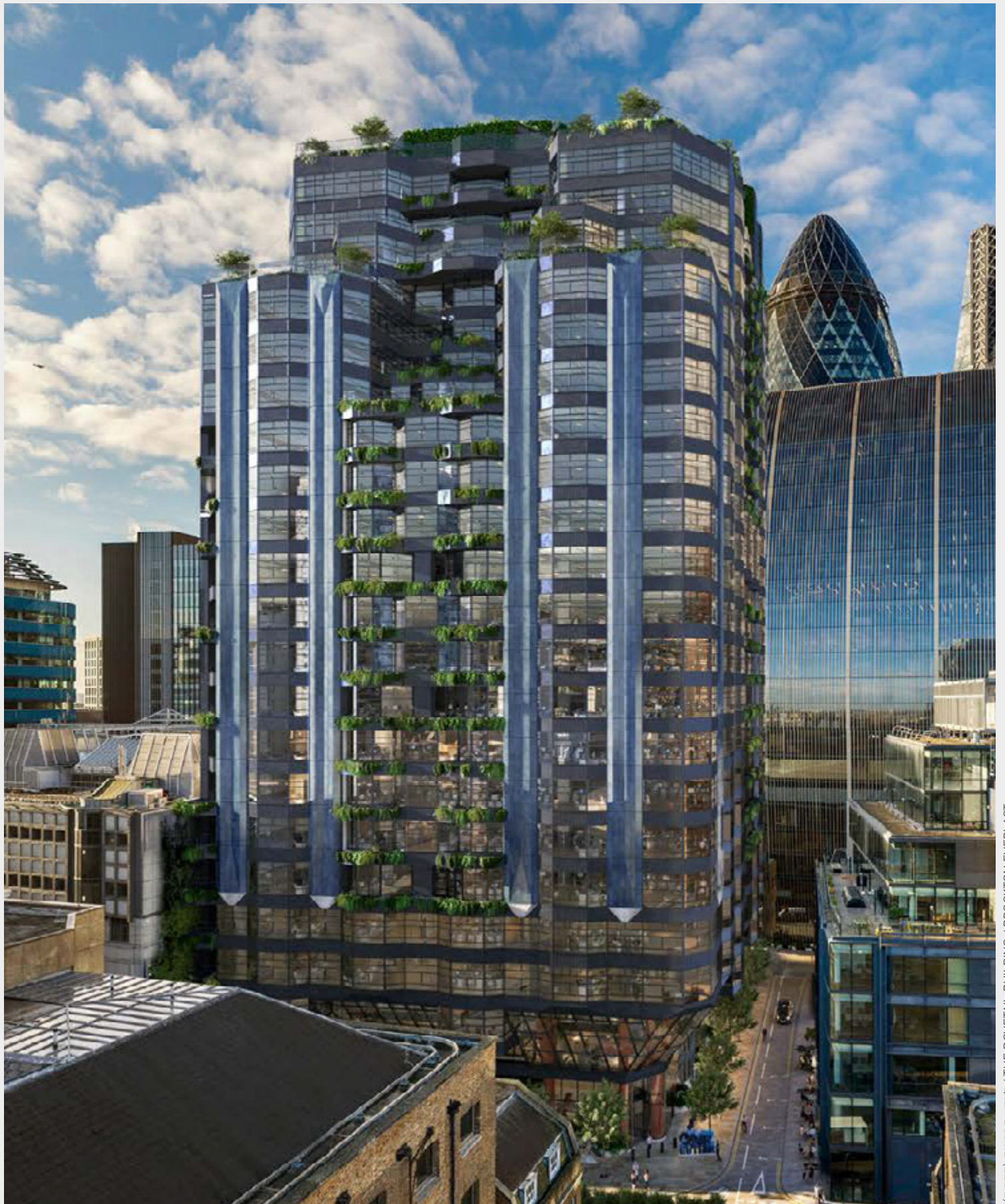
להלן פרטים על נכס מהותי One Congress – נדל"ן מניב (המידע לעיל הינו ביחס ל-100% מהפרויקט. חלקה של Carr בנכס ליום 31.3.2026 הינו 75%):

פרמטרים	31.3.2026
זיהוי נושא ההערכה	נכס נדל"ן מניב
שם הנכס	One Congress
חלק Carr בנכס	75%
מיקום הנכס	1 Congress St. Boston, MA 02114
גודל (רגל רבוע להשכרה)	1,008,122
שימוש עיקרי	משרדים
זהות מעריך השווי <sup>29</sup>	Caitlin Bevis - Breakpoint Advisors
כרטי מעריך השווי	גברת Caitlin Bevis (MAI) היא השותפה המנהלת של חברת Breakpoint Advisors, חברת שמאות וייעוץ נדל"ן אשר לקוחותיה העיקריים הם לקוחות מוסדיים. גברת Bevis היא חברה במכון השמאות Appraisal Institute ומחזיקה ברישיון שמאות במדינות שונות. גברת Bevis מתמחה בשמאות של רוב סוגי הנדל"ן ברחבי ארצות הברית. גברת Bevis מתמקדת בעיקר בשמאות של משרדים הממוקמים באזורי CBD ובפרברים וכן בנכסי תעשייה, מסחר ומגורים. בנוסף, גברת Bevis מלמדת ומאמנת תלמידים ועמיתים במרכז Steers לנדל"ן גלובלי באוניברסיטת ג'ורג'טאון בפקולטה למנהל עסקים. בעבר, שימשה כמנהלת נכסים עבור תיק של משרדים רפואיים. לפני הקמת חברת Breakpoint, החזיקה גברת Bevis בתפקיד ניהולי בחברת השמאות Capright כמנהלת הסניף בבוסטון, ולפני כן כשמאית בחברת Walden Merling. גברת Bevis מחזיקה בתואר מוסמך לאומניות מאוניברסיטת שיקגו ובעלת למעלה מ-23 שנות ניסיון בנדל"ן מסחרי.
עצמאות מעריך השווי	מעריך השווי עצמאי
הסכם קיים הסכם שיפוי	קיים שיפוי מצד Carr, למעט במקרים של רשלנות או התנהגות פסולה מצד השמאי.
מועד ההערכה <sup>29</sup>	31/12/2025
מודל הערכת שווי	גישת הכנסה (DCF)
שווי הוגן זמן קצר לפני מועד ההערכה (שווי הוגן ליום 30 ביולי 2025) (100% מהנכס) * (מיליון דולר)	1,020.6
שווי הוגן ליום מועד ההערכה (31 במרץ 2026) (100% מהנכס) (מיליון דולר)	1,020.9
הפסדי שערון ברבעון הראשון 2026 (100% מהנכס) (מיליון דולר)	(1.9)
רווחי שערון ב-2026 (100% מהנכס) (מיליון דולר)	26
שיעור היוון	6.5%
שיעור יציאה	7.5%

<sup>28</sup> בהתאם לתיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2023.

<sup>29</sup> הערכת השווי בוצעה על ידי השמאי לחודש דצמבר 2026 ועודכנה, על ידי Carr, על פי אותם הנחות עבודה של המודל מיום 31 בדצמבר 2025 ליום 31.3.2026, כיוון שלהערכת Carr אומדנים אלה תקפים גם למועד זה.

<b>31.3.2026</b>		<b>פרמטרים</b>
שנים 1-2 – 0%	שנים 2 ואילך – 3%	<b>שיעור אינפלציה שנתי לדמי שכירות בשוק</b>
שנה 3 – 2%		<b>שיעור אינפלציה להוצאות</b>
שנה 4 ואילך – 3%		<b>הסתברות לחידוש</b>
שנה 2 ואילך – 3%		<b>תקופת שיווק בהחלפת דייר</b>
12 חודשים	10 חודשים (עבור תקופת שכירות של 10 שנים)	<b>החודשים הראשונים פטורים מדמי שכירות</b>
65%		



אלוני חץ / נכסים והשקעות בע"מ / לונדון, בריטניה (הדמיה)

# דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ





**דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של  
אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשל"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-18% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-25% מההכנסות המאוחדות, הכוללות הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות והכנסות ממכירת הטבות מס, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-372 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2026 וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ-12 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשל"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 19 במאי, 2026**

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**בית שמש**  
יטל אלון 1  
בית שמש 9906201

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
583 ת.ד.  
אילת, 8810402

**משרד חיפה**  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2025	2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
				<b>נכסים</b>
				<b>נכסים שוטפים</b>
2,089,050	832,016	733,160		מזומנים ושווי מזומנים
414,970	44,113	142,377		פקדונות מוגבלים ומשועבדים
122,523	111,148	140,519		לקוחות
89,268	26,601	91,299		נכסי מס שוטפים, נטו
526,004	316,730	445,088		חייבים ויתרות חובה
<b>3,241,815</b>	<b>1,330,608</b>	<b>1,552,443</b>		<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
				<b>נכסים לא שוטפים</b>
24,988,174	20,147,536	24,911,885		נדל"ן להשקעה
6,016,638	5,481,492	6,031,313		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
				השקעות לזמן ארוך:
195,843	219,616	191,155		ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,010,517	2,160,971	1,075,481		השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
276,150	236,572	267,117		נכסי מסים נדחים
				מתקנים לייצור חשמל:
6,578,233	5,970,870	6,537,057		מתקנים פעילים לייצור חשמל
637,507	633,156	648,763		נכס בגין זכות שימוש
3,816,543	3,989,243	4,507,192		מתקנים לייצור חשמל בהקמה
20,821	30,966	20,712		פקדונות מוגבלים ומשועבדים
133,641	120,490	133,015		רכוש קבוע, נטו
411,574	433,880	443,192		נכסים אחרים
<b>44,085,641</b>	<b>39,424,792</b>	<b>44,766,882</b>		<b>סך הכל נכסים לא שוטפים</b>
<b>47,327,456</b>	<b>40,755,400</b>	<b>46,319,325</b>		<b>סך הכל נכסים</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2025	2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
				<b>התחייבויות והון</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,363,250	661,067	2,050,780		אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
1,129,704	1,149,657	969,195		חלויות שוטפות של אגרות חוב
41,215	37,877	41,451		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
126,881	94,745	64,478		התחייבויות מס שוטפות, נטו
1,450,663	1,673,455	1,334,994		זכאים ויתרות זכות
321,040	214,365	324,201		הכנסות מראש בגין הסכם עם שותף המס
35,213	47,308	35,558		התחייבות פיננסית בגין הסכם עם שותף המס
<b>4,467,966</b>	<b>3,878,474</b>	<b>4,820,657</b>		<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
				<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
15,287,203	14,078,973	14,825,084		אגרות חוב
10,020,434	6,732,555	9,309,077		הלוואות מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
706,958	694,982	712,400		התחייבות בגין חכירה
2,153,270	2,077,289	2,197,464		התחייבויות מסים נדחים
16,483	16,483	16,483		הפרשות
812,132	841,153	730,336		התחייבויות אחרות
659,326	529,301	588,009		הכנסות מראש בגין הסכם עם שותף המס
114,497	88,846	93,781		התחייבות פיננסית בגין הסכם עם שותף המס
<b>29,770,303</b>	<b>25,059,582</b>	<b>28,472,634</b>		<b>סך הכל התחייבויות לא שוטפות</b>
				<b>הון</b>
5,608,853	5,572,385	5,587,274		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
7,480,334	6,244,959	7,438,760		זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>13,089,187</b>	<b>11,817,344</b>	<b>13,026,034</b>		<b>סך הכל הון</b>
<b>47,327,456</b>	<b>40,755,400</b>	<b>46,319,325</b>		<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בשם הדירקטוריון:

אבירם ורטהים \_\_\_\_\_ יו"ר הדירקטוריון

נתן חץ \_\_\_\_\_ חבר הדירקטוריון ומנהל כללי

אורן פרנקל \_\_\_\_\_ סמנכ"ל כספים

19 במאי 2026

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2025	2025	2026
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,668,831	349,134	493,558
385,136	7,225	(16,346)
(40,461)	53,126	15,990
(10,376)	(10,174)	(1,299)
116,502	-	-
755,665	169,293	185,372
407,768	58,927	84,346
4,466	506	1,209
3,287,531	628,037	762,830
280,555	48,789	100,006
167,944	41,199	53,231
306,617	60,307	68,032
298,628	61,017	74,419
396,451	-	-
(79,219)	(13,788)	(13,130)
1,121,083	209,194	209,160
2,492,059	406,718	491,718
795,472	221,319	271,112
250,320	56,363	72,484
545,152	164,956	198,628
<b>7,439</b>	<b>66,974</b>	<b>76,536</b>
537,713	97,982	122,092
545,152	164,956	198,628
0.03	0.31	0.34
0.03	0.31	0.34
215,593	215,033	226,209
215,773	215,169	226,498

**הכנסות ורווחים**

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה  
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
 חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו  
 הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 רווח מעלייה לשליטה ב-Carr ומירידה בשיעור אחזקה  
 הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות  
 הכנסות ממכירת הטבות מס (\*)  
 הכנסות אחרות, נטו

**עלויות והוצאות**

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו  
 עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל  
 פחת והפחתות  
 הנהלה וכלליות  
 מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עליה לשליטה ב-Carr  
 הכנסות מימון  
 הוצאות מימון

**רווח לפני מיסים על ההכנסה**

הוצאות מיסים על ההכנסה (\*)

**רווח נקי לתקופה**

**בעלי המניות של החברה**

זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח):**

בסיסי

בדילול מלא

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)**

בסיסי

בדילול מלא

(\*) סווג מחדש – ראו באור 2(א).

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
545,152	164,956	198,628
(872,859)	289,545	(130,841)
321,205	(105,712)	32,755
(41,103)	18,191	28,809
(5,201)	(2,904)	-
396,451	-	-
(201,507)	199,120	(69,277)
343,645	364,076	129,351
(22,136)	209,475	26,641
365,781	154,601	102,710
343,645	364,076	129,351

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ

רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס

מימוש קרנות הון בגין רכישת Carr

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה

חלוקת הרווח הכולל לתקופה

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)**

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	קרן בגין כתבי	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	כרמיה על מניות	הון מניות	
					אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות				
13,089,187	7,480,334	5,608,853	1,451,419	(589)	467,216	(680,349)	4,126,984	244,172	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2026</b>
129,351	102,710	26,641	76,536	-	20,735	(70,630)	-	-	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
(56,586)	-	(56,586)	(56,586)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם לבעלי מניות החברה
(159,413)	(159,413)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
4,550	-	4,550	-	-	(616)	-	5,024	142	מימוש אופציות לעובדים
11,944	9,125	2,819	-	-	2,819	-	-	-	מימוש אופציות לעובדים בחברות מאוחדות
7,001	6,004	997	-	-	997	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה
13,026,034	7,438,760	5,587,274	1,471,369	(589)	491,151	(750,979)	4,132,008	244,314	<b>יתרה ליום 31 במרץ 2026</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)**

	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של כעילות חוץ	תקבולים על חשבון אופציות	קרמיה על מניות	הון מניות	
11,632,526	6,218,950	5,413,576	1,651,141	(589)	387,117	(636,807)	27,626	3,751,981	233,107	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025</b>
364,076	154,601	209,475	66,974	-	4,923	137,578	-	-	-	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
(51,608)	-	(51,608)	(51,608)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם לבעלי מניות החברה
(142,749)	(142,749)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
8,579	8,618	(39)	-	-	(39)	-	-	-	-	הנפקת הון בחברות מאוחדות
6,520	5,539	981	-	-	981	-	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה
11,817,344	6,244,959	5,572,385	1,666,507	(589)	392,982	(499,229)	27,626	3,751,981	233,107	<b>יתרה ליום 31 במרץ 2025</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) (אלפי ש"ח)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	תקבולים על חשבון אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
11,632,526	6,218,950	5,413,576	1,651,141	(589)	387,117	(636,807)	27,626	3,751,981	233,107	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025</b>
343,645	365,781	(22,136)	7,439	-	13,967	(43,542)	-	-	-	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
(207,161)	-	(207,161)	(207,161)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(438,296)	(438,296)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
691,379	691,379	-	-	-	-	-	-	-	-	כניסה לאיחוד
26,002	-	26,002	-	-	(3,488)	-	-	28,676	814	מימוש אופציות לעובדים
325,254	-	325,254	-	-	-	-	(27,626)	342,629	10,251	מימוש אופציות סדרה 16
-	(7,983)	7,983	-	-	4,285	-	-	3,698	-	פקיעת אופציות לעובדים
27,976	24,026	3,950	-	-	3,950	-	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה
48,214	33,386	14,828	-	-	14,828	-	-	-	-	מימוש אופציות לעובדים בחברות מאוחדות
639,648	593,091	46,557	-	-	46,557	-	-	-	-	הנפקת הון בחברות מאוחדות
13,089,187	7,480,334	5,608,853	1,451,419	(589)	467,216	(680,349)	-	4,126,984	244,172	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2025	2025	2026
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
545,152	164,956	198,628
489,956	(31,401)	30,273
1,035,108	133,555	228,901
(87,074)	(69,453)	(223,757)
948,034	64,102	5,144
(1,240,312)	(353,488)	(242,709)
186,669	14,307	12,095
(2,434,335)	(442,470)	(642,457)
(76,630)	(5,545)	(30,716)
(42,843)	(16,789)	83,392
2,401	1,823	1,124
(5,141)	(1,558)	3,800
6,018	(66,302)	112,064
(185,664)	-	-
(24,293)	(28,569)	1
(3,814,130)	(898,591)	(703,406)
1,924,353	503,505	-
(1,107,956)	(583,384)	(637,849)
3,352,203	534,146	(1,057)
(1,356,270)	(245,432)	(297,734)
351,256	-	4,550
696,344	20,800	16,481
488,323	10,523	263,327
(207,161)	-	-
(438,296)	(115,406)	(159,413)
3,702,796	124,752	(811,695)
836,700	(709,737)	(1,509,957)
1,524,326	1,524,326	2,089,050
27,931	27,931	202,162
(97,745)	20,205	(26,731)
2,291,212	862,725	754,524
202,162	30,709	21,364
2,089,050	832,016	733,160

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
הכנסות (הוצאות), נטו שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים (נספח א')

שינויים בהון חוזר (נספח ב')

**מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס

השקעה במערכות לייצור חשמל

השקעה בחברות כלולות

קיטון (גידול) בפקדון משועבד ומזומן מוגבל

החזרי הלוואות והשקעות בחברות כלולות, נטו

החזר (מתן) הלוואות לאחרים

מזומנים מעסקאות אקדמה ואופציות שיועדו לגידור

רכישת חברות מאוחדות (נספח ה')

אחרות

**מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

תמורה מהנפקת אגרות חוב על ידי הקבוצה, נטו

פרעון אגרות חוב

קבלת הלוואות לזמן ארוך בניכוי הוצאות גיוס ששולמו

פרעון הלוואות לזמן ארוך

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות

עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר ובמסגרות אשראי מנוצלות

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות

**מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון**

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת פקדון מיועד לתחילת התקופה

השפעת שערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים ופקדון מיועד לסוף התקופה

בניכוי יתרת פקדון מיועד לסוף התקופה

סך מזומנים ושווי מזומנים

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | נספחים לדוחות התמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2025	2025	2026
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
385,138	(7,225)	16,346
280,031	-	-
441,078	(25,388)	(21,644)
33,645	(3,336)	(316)
94,854	(45,440)	(8,240)
81,878	43,263	42,199
308,403	60,508	81,700
34,994	5,369	7,394
(407,768)	(58,927)	(84,598)
7,979	(225)	(2,568)
489,956	(31,401)	30,273
(37,926)	(15,285)	(33,555)
(319)	(2,790)	(2,425)
20,544	(27,537)	(127,649)
(60,043)	(20,974)	(60,128)
(9,330)	(2,867)	-
(87,074)	(69,453)	(223,757)
379,399	282,099	279,413
15,130	-	903
5,189	-	2,258
1,000	-	-
105,626	11,207	31,194
35,232	24,313	16,278
1,253	-	-
-	27,343	-
-	51,608	56,586
-	2,250	-

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

**א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש הפסד מעליה לשליטה ב-Carr ומשינויים בשיעור החזקה הפרשי התאמה, ריבית ונכיון בגין התחייבויות לזמן ארוך ויתרות מזומנים הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד חלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי דיבידנדים והפחתות הון שהתקבלו מיסים נדחים, נטו פחת והפחתות זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות הכנסות משותף המס (\*) אחרות, נטו

**ב. שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):**

עלייה בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה עלייה בנכסי מס שוטפים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ירידה בהתחייבויות מס שוטפות (\*) רכישת אופציות CAP

**ג. פעילות שלא במזומן**

השקעה במערכות לייצור חשמל כנגד אשראי ספקים וזכאים גידול הפרשה לפינוי ושיקום כנגד מערכות בהקמה מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים מימוש נדל"ן להשקעה כנגד חייבים גידול בנכס בגין זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים השקעה בנדל"ן ורכוש קבוע כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות זכאים בגין הנפקת הון דיבינד שהוכרז לבעלי הזכויות שאינו מקנות שליטה בחברה מאוחדת דיבינד שהוכרז לבעלי מניות החברה דיבינד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(\*) סווג מחדש - ראו באור 2(א).

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | נספחים לדוחות התמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2025	2025	2026
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
764,543	294,277	417,305
67,941	8,536	12,807
279,232	56,700	78,225
17,736	6,157	11,831
54,451	7,436	7,808

**ד. מידע נוסף**

ריבית ששולמה	
ריבית שהתקבלה	
מיסים ששולמו (*)	
מיסים שהתקבלו	
דיבידנד ותקבולים עבור הפחתות הון שהתקבלו	

(\*) מיסים ששולמו בתקופת הדוח כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה בת. המיסים ששולמו ונתקבלו בשנת 2025 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים בחברה בת.

**ה. חברה שאוחדה לראשונה - הסכומים שהוכרו במועד העלייה לשליטה בגין נכסים והתחייבויות**

הון חוזר	-	-	90,638
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	5,159,604
השקעות בחברות המוטפלות לפי שיטת השווי המאזני ונכסים אחרים	-	-	452,002
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות	-	-	(3,433,417)
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(691,378)
מימוש השקעה בחברה כלולה	-	-	(1,391,786)
מזומנים, נטו	-	-	185,663

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

## באור 1 – כללי

הקבוצה מתמקדת בהשקעות ארוכות טווח בחברות נדל"ן מניב בישראל ומחוצה לה (במדינות מערביות). בנוסף, לקבוצה השקעות באנרגיות מתחדשות, בארץ ובעולם.

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") אלה נערכו ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו מועד ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

### א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

1. הדוחות הכספיים ביניים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, למעט המתואר להלן.

2. החל מהרבעון הראשון לשנת 2026 הקבוצה שינתה את אופן הצגת ההכנסות משותף המס בארה"ב (הכנסות מהעברת ומכירת זיכוי המס (ITC) ומהעברת הטבות מס נוספות) בדוחות הרווח והפסד שלה, באופן שהכנסות אלו נכללו כסעיף נפרד במסגרת סך ההכנסות, חלף הצגתן בשורת הוצאות מסים על הכנסה. בהתאם לכך, מספרי ההשוואה סווגו מחדש על מנת להתאימם לאופן ההצגה בתקופת הדיווח.

הקבוצה מאמינה כי הצגה זו הינה רלוונטית יותר להבנת הביצועים התפעוליים של הקבוצה והינה עקבית עם ההצגה המקובלת של הכנסות משותפי המס בארה"ב בחברות הפועלות בענף האנרגיה המתחדשת.

### ב. תקני דיווח חדשים:

תיקון IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו-IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר חוזים המתייחסים לחשמל התלוי בטבע) - בדצמבר 2024 פורסם תיקון ל-IFRS 9 ול-IFRS 7 בדבר חוזים המתייחסים לחשמל התלוי בטבע. להלן עיקרי התיקון:

- הוראות הפטור מתחולת IFRS 9 לחוזים לרכישת או מכירת כריטים לא פיננסיים בהתאם לדרישות הרכישה, המכירה או השימוש החזויים של הישות ('own-use' exemption) תוקנו כך שייכללו את הגורמים אותם ישות נדרשת לשקול בבחינה האם חוזים לרכוש או למכור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בהם ייצור החשמל תלוי בטבע (כגון תנאי השמש או הרוח) הינם בתחולת IFRS 9.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- הוראות חשבונאות גידור תזרימי מזומנים ב- IFRS 9 תוקנו כדי לאפשר לישות המשתמשת בחוזה לחשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת התלויים בטבע שבתחולת התקן (למשל, חוזה מכירת חשמל בהתאם לפרופיל הייצור בפועל של מתקן אנרגיה מתחדשת, המסולק נטו במזומן) כמכשיר מגדר ביחסי גידור תזרים מזומנים (גידור ההכנסות החזויות ממכירת החשמל המיוצר על ידי אותו מתקן אנרגיה מתחדשת אליו המכשיר המגדר מתייחס):
  - לייעד כפריט מגודר כמות ייצור משתנה של חשמל בעסקה חזויה למכירת חשמל התואמת (aligned) לכמות המשתנה של החשמל שצפויה להיות מסופקת על ידי המתקן לייצור חשמל אליו מתייחס המכשיר המגדר, מאחר שקיימת חזקה שעסקה חזויה זאת צפויה ברמה גבוהה להתרחש; וכן
  - למדוד את הפריט המגודר באמצעות שימוש באותן הנחות לגבי היקף הייצור החשמל כמו אלו המשמשות את המכשיר המגדר, באופן המשפר את אפקטיביות הגידור.
- נוספו דרישות גילוי חדשות ל- IFRS 7 לגבי חוזים המתייחסים לחשמל התלוי בטבע עם מאפיינים מסוימים. התיקון ייכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, למעט התיקון להוראות חשבונאות גידור תזרימי מזומנים ב- IFRS 9. ישות תיישם את התיקון להוראות חשבונאות הגידור של IFRS 9 מכאן ואילך ליחסי גידור חדשים המיועדים במועד היישום לראשונה של התיקון או לאחריו. כמו כן, ישות רשאית, במועד היישום לראשונה של התיקון, להפסיק יחסי גידור חשבונאיים בהם חוזה המתייחס לחשמל התלוי בטבע יועד כמכשיר מגדר לפני מועד היישום לראשונה של התיקון, אם אותו מכשיר מגדר מיועד ביחסי גידור חדשים בהתאם להוראות חשבונאות הגידור של IFRS 9 לאחר התיקון.
- הקבוצה לא ביצעה הפסקה וייעוד מחדש של יחסי גידור שהיו קיימים נכון לאותו מועד. הקבוצה מיישמת את התיקון רק ליחסי גידור חדשים אליהם היא תכנס לאחר מועד היישום לראשונה של התיקון.

### **ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו- IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים, מסתמכת הנהלת הקבוצה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת הקבוצה על מעריכים מקצועיים חיצוניים בלתי תלויים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי הקבוצה. ברבעונים הראשון והשלישי מסתמכת הנהלת הקבוצה על בדיקות פנימיות, מכתבי העדר שינויים ממעריכים חיצוניים או על הערכות שווי של שמאים חיצוניים.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### ד. שערי חליפין ובסיסי הצמדה:

- יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן, מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (המדד של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח, חל תיסוף משמעותי של הש"ח אל מול דולר ארה"ב, ליש"ט זלוטי (בשיעור של 8%, 7% ו-4.5%, בהתאמה). ההשפעה הצפויה של התיסוף האמור על ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בגין השקעותיה הזרות ובגין חלקה של החברה בהשקעותיה הזרות של אנרג'יקס, הינו הפסד נטו (הפסד מהפרשי תרגום על השקעות במט"ח בקיזוז השפעת עסקאות לגידור מטבע שביצעה הקבוצה) בסך של כ- 225 מיליון ש"ח וכ-25 מיליון ש"ח, בהתאמה. ההפסד האמור עתיד להיזקף לרווח כולל אחר בדוחות הכספיים לרבעון השני 2026, וזאת ככל שלא יחול שינוי נוסף בשערי החליפין.
- להלן נתונים על שערי חליפין ועל המדד:

ליום 31 בדצמבר / לחודש דצמבר	ליום 31 במרץ / לחודש מרץ	ליום 31 בדצמבר / לחודש דצמבר	שינוי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	שינוי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	שינוי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2025	2025	2025	2025	2025	2025
%	%	%	%	%	%

#### מדד המחירים לצרכן (לפי בסיס 2000)

118.17	116.01	117.83	0.29	0.95	2.64	בישראל (מדד בגין)
117.72	115.44	117.83	(0.09)	0.29	2.36	בישראל (מדד ידוע)

#### שער חליפין מול הש"ח

3.17	3.72	3.19	(0.63)	1.49	(12.60)	דולר ארה"ב
4.19	4.81	4.29	(2.33)	0.74	(6.13)	לירה שטרלינג
0.85	0.96	0.88	(3.41)	0.30	(1.00)	זלוטי

### ה. עונתיות:

מטבע הדברים קרינת השמש ומהירות הרוח בעונות השונות משפיעות על תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות או חוות הרוח. בתחום הפוטו-וולטאי בחודשי האביב והקיץ, בהם הקרינה גבוהה, תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות עולה. בחודשי הסתיו והחורף, בהם כמות הקרינה נמוכה יחסית, תפוקת המערכות יורדת. בתחום אנרגיית הרוח, ייצור חשמל נתון לשינויים במשטר הרוחות על פני עונות השנה, בהתאם לאזור הספציפי בו מותקנות הטורבינות, וכן לשונות במשטר הרוחות בין השנים. בהתבסס על מדידות רוח שנעשו באזורי חוות הרוח של אנרג'יקס בפולין, הצפי הינו כי חודשי הסתיו והחורף (רבעון רביעי וראשון), המאופיינים ברוחות חזקות, יהיו החודשים בהם תפוקת חוות הרוח תעלה. יובהר כי לתנאי מזג האוויר שישררו בפועל בתקופה מסוימת עשויה להיות השפעה מהותית על יכולת ייצור החשמל של מתקני אנרג'יקס, ובהתאמה על תוצאות פעילותה, בין אם בתחום הפוטו-וולטאי ובין אם בתחום אנרגיית הרוח.

**באור 3 - אמות (חברה מאוחדת)**

ליום 31 במרץ 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה ב- 49.99% מהזכויות באמות. למידע בדבר דיבידנד שהתקבל מאמות בתקופה המדווחת ראו באור 10'א' להלן.

**באור 4 - ("BE") Brockton Everlast Inc. (חברה מאוחדת)**

ליום 31 במרץ 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 85.21% מהזכויות ב-BE. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בהון BE כ- 12 מיליון ליש"ט (כ- 50 מיליון ש"ח).

**באור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת)**

**א. החזקותיה של החברה באנרג'יקס:**

ליום 31 במרץ 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה ב- 49.47% מהזכויות באנרג'יקס. למידע בדבר דיבידנד שהתקבל מאנרג'יקס בתקופה המדווחת ראו באור 10'א' להלן.

**ב. עסקאות שביצעה אנרג'יקס בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן:**

במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בישראל, ארה"ב, ליטא ופולין, ההספק הכולל של מערכותיה לתאריך אישור הדוח מסתכם לסך של כ- 1.7GW וכ- 0.5GWh (אגירה) פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ- 2GW וכ- 1.6GWh (אגירה) פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, וכ- 0.9GW וכ- 1.1GWh (אגירה) פרויקטים בייזום מתקדם<sup>1</sup>. כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגיית הרוח בהספק של כ- 5.7GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהספק של כ- 11.7GWh.

**ארה"ב:**

**פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי –**

1. פרויקט בהספק של 62MWp מפרוטופוליו E4 בהספק כולל של כ- 210MWp - בהמשך לבאור 8'ג' לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר מועד הדוח ולתאריך אישור הדוח, עבודות ההקמה של פרויקט בהספק של כ- 62MWp הסתיימו והוא נמצא בתהליך חיבור לרשת. בנוסף, לאחר מועד הדוח, חתמה אנרג'יקס על הסכם השקעת שותף מס בסך של כ- 90 מיליון דולר, מכוחו העמיד שותף המס סך של כ- 18 מיליון דולר ב-Mechanical completion של הפרויקט. יתרת השקעת שותף המס צפויה להתקבל במועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט, שצפויה בחודשים הקרובים.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 319 מיליון ש"ח שנרשמו בסעיף מערכות בהקמה ובייזום בגין פרויקט זה.

<sup>1</sup> פרויקטים בהפעלה מסחרית הינם פרויקטים שהקמתם הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית; פרויקטים בהקמה או לקראת הקמה הינם פרויקטים של אנרג'יקס הנמצאים במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתם בפועל צפויה בטווח הקרוב; פרויקטים בייזום מתקדם הינם צבר הפרויקטים בידי אנרג'יקס שהיא מעריכה כי ניתן להגיע בגינם לכדי סגירה פיננסית או מוכנות להקמה בתוך 12 החודשים הקרובים; פרויקטים בייזום הינם צבר הפרויקטים בידי אנרג'יקס בשלבי פיתוח שונים אשר עשויים להבשיל לכדי פרויקטים בהקמה, בגינם לאנרג'יקס זיקה לקרקע והיא פועלת להשגת ההיתרים והאישורים הנדרשים להקמתם, וביחס לפרויקטים בארה"ב ובפולין פרויקטים בייזום יכללו גם הספק שבגינן לאנרג'יקס יש אישורי חיבור; צבר פרויקטים בשל כולל פרויקטים בהפעלה מסחרית, פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה ופרויקטים בייזום מתקדם.

## באור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת) (המשך)

**2. פרויקט נוסף בהספק של 152MWp מפרוטפוליו E5 (בהספק כולל של כ- 424MWp) -** בהמשך לבאור 8' לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר מועד הדוח, התקשרה אנרג'יקס בהסכם השקעת שותף מס עם Morgan Stanley, מכוחו שותף המס צפוי להשקיע סך כולל של עד 195 מיליון דולר בפרויקט. השקעת שותף המס נעשתה כנגד קבלת זכויות, כמקובל בעסקאות מסוג זה, שעיקרן הטבת המס הפדרלי (ITC), הוצאות הפחת בגין הפרויקט וחלק יחסי מהתזרים הפנוי של הפרויקט. במסגרת ההתקשרות וכמקובל בעסקאות מסוג זה, העמידה אנרג'יקס ערבות חברה להבטחת מלוא התחייבויות השיפוי שלה, לרבות בגין הפרת מצגים או שלילת הזכאות לקבלת הטבת המס הפדרלי.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 1,574 מיליון ש"ח בגין צבר פרויקטים זה, אשר נרשמו תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום.

**3. פרוטפוליו E6 – פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה -** בתקופת הדוח התקשרה אנרג'יקס בהסכמים לרכישת שלושה פרויקטים פוטו-וולטאיים בהספק של כ- 290MWp שהינם חלק מפרוטפוליו E6 בהספק כולל של כ- 573MWp ונמצאים בשלב הקמה ולקראת הקמה.

תמורת הרכישה עבור פרויקטים אלו הינה כ- 29 מיליון דולר, מתוכה סך של:

(א) כ- 15.8 מיליון דולר הינו בגין החזר עלויות הקמה ועלויות חיבור של הפרויקטים לרשת ו-

(ב) סך של כ- 8 מיליון דולר מהווה תמורה מותנית שתשולם כנגד עמידה באבני דרך שנקבעו בהסכמי הרכישה.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 379 מיליון ש"ח בגין צבר פרויקטים זה, אשר נרשמו תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום.

לעניין מימון הפרויקטים ראו באור 8' להלן.

### ישראל:

**פרויקט בתחום הרוח בישראל – פרויקט אר"ן להקמת חוות רוח בהספק של כ- 104MW -** בהמשך לבאור 8' לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך תקופת הדוח ונוכח מבצע "שאגת הארז", שטחי הפרויקט הוכרזו שטח צבאי סגור עובדה אשר מנעה מאנרג'יקס מלחדש את עבודות הקמת הפרויקט. עם הסרת המגבלות, החלה אנרג'יקס בביצוע הכנות הנדסיות ובסמוך למועד פרסום הדוח, חידשה אנרג'יקס את עבודות הקמת הפרויקט, וזאת בתיאום עם משטרת ישראל ובליווי גופי אבטחה פרטיים.

במהלך ביצוע העבודות האמורות, אירעו במקום הפרות סדר והתנגדות אלימה, תוך הפרת חוק, מצד קבוצת פורעים אלימים מקרב העדה הדרוזית ברמת הגולן, אשר כללו, בין היתר, תקיפות ואיומים אשר פצעו חלק מהנוכחים באתר, לרבות שוטרים שנזקקו לטיפול רפואי. כמו כן נגרם נזק לרכוש, לרבות הצתת כלי עבודה וכלי רכב של קבלנים באתר. נוכח האירועים כאמור, הופסקו עבודות ההקמה באופן זמני. אנרג'יקס פועלת מול גורמי המדינה והרשויות המוסמכות לצורך המשך קידום הפרויקט והבטחת חידושן הסדיר והמאובטח של עבודות הקמתו, וכן פועלת למיצוי זכויותיה המשפטיות על פי דין.

## באור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת) (המשך)

**בחינה לירידת ערך מערכת בהקמה** - להערכת אנרג'יקס, ליום 31 במרץ 2026 לא חלו שינויים מהותיים בהנחות של אנרג'יקס לעניין שווי השימוש של שלב א' של הפרויקט ושל העלויות ברות ההשבה, וכפועל יוצא לא חל שינוי בשווי השימוש של הפרויקט לעומת שווי השימוש נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולכן סכום בר ההשבה נותר ללא שינוי ולא נדרשת הפרשה נוספת לירידת ערך בתקופת הדוח.

בעקבות האירועים האלימים שהתרחשו לאחר תאריך המאזן כמתואר לעיל, צפויה אנרג'יקס לרשום הפרשה לירידת ערך של עד 200 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2026 (חלק החברה כ- 99 מיליון ש"ח).

לעניין שינויים במסגרת המימון לפרוייקט – ראו באור ג'8 (4) להלן.

### **פולין:**

#### **פרויקטים בתחום אנרגיית הרוח –**

- קבלת אישורי חיבור בפולין בהספק של כ- 600MWh (אגירה)** - במהלך תקופת הדוח ולתאריך אישור הדוח, התקבלו אישורי חיבור נוספים לרשת החשמל עבור פרוייקטי אגירה בהספק כולל של כ- 0.6GWh, לשנים שבין 2026-2031, כך שסך הספק צבר בייזום הינו בסך של כ- 2.4GW מתוכו כ-1.9GW למתקני רוח, כ-0.5GW סולארי וכ- 2.2GWh לפרוייקטי אגירה. בנוסף, אנרג'יקס מקדמת באופן פעיל בקשות נוספות שהגישה לקבלת אישורי חיבור לפרוייקטים בהספק של מעל 2GW הנבחנות בימים אלו על ידי מנהל הרשת הפולני.
- תיקון לחוק האנרגיה (UC84) –** לאחר תאריך הדוח, נחתם בפולין תיקון לחוק האנרגיה המגדיר מחדש את התנאים הפיננסיים והפרוצדורליים לחיבור מתקני ייצור לרשת. במסגרת החוק, הוכפלה המקדמה הנדרשת בעת הגשת בקשה לחיבור מ- 30 זלוטי ל- 60 זלוטי לכל קילו-וואט (kW), וכן הוטלו דמי טיפול וערבויות ביצוע משמעותיות המגיעות לתקרה של עד 12 מיליון זלוטי לפרוייקט. החוק מחיל 'מנגנון אבני דרך' קשיח המחייב הגעה ליעדים תפעוליים בלוחות זמנים מוגדרים, כאשר אי-עמידה בהם תוביל לחילוט הערבויות וביטול זכויות החיבור. הוראות המעבר של החוק חלות גם על פרויקטים שהגישו בקשת חיבור לרשת או חתמו על הסכם חיבור בארבע השנים האחרונות וטרם חוברו בפועל, בגינם נדרשת השלמת הפרשי המקדמות בתוך פרקי זמן קצרים והחלה רטרואקטיבית של אבני הדרך. החוק אינו מטיל חובות תשלום נוספות בגין פרוייקטים שכבר חוברו לרשת. להערכת אנרג'יקס, בעקבות יישום הוראות החוק והחלתן הרטרואקטיבית על התור לחיבור, בחודשים הקרובים, היא תידרש להעמיד פקדון בסך כולל של כ- 71 מיליון זלוטי במזומן ולהעמיד ערבויות ביצוע בסך של כ- 26 מיליון זלוטי, בגין צבר הפרוייקטים הממתין לחיבור (הכולל תשלום מקדמות משלימות, דמי פיתוח רשת והעמדת ערבויות ביצוע). לאנרג'יקס קיימות מסגרות אשראי בהיקפים הנדרשים שיתמכו בצרכי התזרים והערבויות בהתאם לחקיקה החדשה.

## באור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת) (המשך)

### ליטא:

#### פרויקטים בתחום אנרגיית הרוח ובתחום הפוטו-וולטאי:

1. **השלמת רכישת פרויקט Jonava** - בחודש מרץ 2026, השלימה אנרג'יקס את רכישת פרויקט Jonava, שהינו פרויקט משולב של רוח ופוטו-וולטאי בהספק כולל של עד 470MW (כ- 140MW רוח ועד 330MWp פוטו-וולטאי), ובנוסף פרויקט אגירה בהספק של עד 320MWh, תמורת כ- 19 מיליון אירו. מתוך סכום זה, סך של כ- 14 מיליון אירו שולם במועד החתימה, ויתרת הסכום תשולם עם התקיימות כל התנאים המתלים כפי שסוכמו בהסכם הרכישה. במסגרת היערכותה של אנרג'יקס לתחילת ההקמה של הפרויקט, במהלך תקופת הדוח התקשרה אנרג'יקס במערכת הסכמים כוללת לרכישה והתקנה של טורבינות לפרויקט Jonava, לרבות בקשר עם שילוח והתקנה של 11 טורבינות שיועדו במקור לשלב ב' של פרויקט אר"ן, וישמשו את פרויקט Jonava.

2. **רכישת פרויקטים בהספק של כ- 156MW רוח ופוטו-וולטאי ו- 17MWh אגירה** - לאחר מועד הדוח רכשה אנרג'יקס שני פרויקטים נוספים בשלב הקמה בליטא הכוללים מתקני ייצור חשמל מאנרגיית רוח ופוטו-וולטאי וכן מתקן אגירה בהספק של כ- 156MW (86MW רוח ו- 70MWp סולארי) וכן 17MWh אגירה, בתמורה לסך של כ- 11 מיליון אירו, מתוכו כמיליון אירו בגין ציוד לפרויקט, ובתוספת של עד כמיליון אירו אשר ישולמו כתלות בקבלת מענק ממשלתי של עד כ- 2 מיליון אירו בגין מתקן האגירה. במועד הסגירה שילמה אנרג'יקס סך של כ- 7.7 מיליון אירו ויתרת התמורה צפויה בהתאם לעמידה בתנאים המתלים ובאבני הדרך כפי שנקבעו בהסכם הרכישה.

## באור 6 - Carr Properties (להלן: "Carr")

### א. החזקותיה של החברה ב-Carr:

שיעור ההחזקה של הקבוצה ב-Carr Properties Holdings LP ליום 31 במרץ 2026 ולמועד פרסום הדוח הינו 89.14%. שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב-Carr נכון ליום 31 במרץ 2026 עמד על 79.79% ולמועד פרסום הדוח עמד על 80.75%.

### ב. עסקאות שביצעה Carr במהלך תקופת הדוח ולאחריה:

**פרויקט להקמת בניין למגורים להשכרה - Arlington North Virginia (Clarendon square) - 3033 Wilson**: בהמשך לאמור בבאור 6(ז)4 לדוחות השנתיים הכספיים, במהלך תקופת הדוח חתמה Carr על הסכם לצירוף משקיע מוסדי אמריקאי לפרויקט האמור. במועד הצטרפותו, שילם המשקיע ל-Carr סך של 31 מיליון דולר וזאת בתמורה לרכישת 75% מהבעלות בפרויקט. בנוסף, העמיד המשקיע מסגרת הלוואה למימון הבנייה בהיקף כולל של 89 מיליון דולר. שיעור הריבית השנתית אשר תחול על ניצול מסגרת הלוואה הינו 6.25%. Carr זכאית מתוקף הסכם השותפות האמור לקבלת דמי ניהול שוטפים ולעמלת הצלחה בשל רווחיות עודפת (ככל שתושג בפרויקט) מעל לתשואת יעד.

**בניין משרדים - 1401 New York Ave**: בחודש ינואר 2026 רכשה שותפות בה מחזיקים Carr (25%) ומשקיע מוסדי אמריקאי (75%) את בניין המשרדים 1401 New York Ave, הממוקם בווישינגטון DC, בקרבת הבית הלבן. בניין המשרדים מסוג Class A, נבנה בשנת 1982, שופץ לחלוטין בשנת 2016 וכולל שטחי השכרה בהיקף של 200 אלף רגל רבוע. עלות רכישת הבניין האמור הסתכמה ל- 85 מיליון דולר אשר מומנה בין היתרה באמצעות הלוואה בסך 57.5 מיליון דולר שנטלה השותפות, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 7.5%. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור התפוסה בבניין הינו 94%, מח"מ השכירות הינו 5.3 שנים והוא צפוי להניב NOI שנתי של 9.5 מיליון דולר.

## באור 7 - החזקותיה של החברה בבוסטון (חברות כלולות)

### א. החזקותיה של החברה בבוסטון:

החברה מחזיקה בכ- 55% מהזכויות בהון וכ- 50% מזכויות השליטה (באמצעות תאגידים בבעלותה המלאה), בשלוש חברות המחזיקות שני מגדלי משרדים ובניין למעבדות בתחום ה- Life Science (2 ב-CBD (מרכז העסקים הראשי של בוסטון) ואחד במזרח קיימברידג' (להלן, יחד: "שותפויות בוסטון"). שותפתה של החברה בשותפויות בוסטון הינה Oxford Properties Group.

יתרת ההשקעה בשלוש שותפויות בוסטון, בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026, הינה 88 מיליון דולר (כ- 278 מיליון ש"ח).

בתקופת הדוח השקיעה הקבוצה בשותפויות בוסטון סך כולל של 2 מיליון דולר ארה"ב (כ- 6 מיליון ש"ח). לאחר תאריך המאזן, השקיעה הקבוצה בשותפויות בוסטון סך של 0.8 מיליון דולר (כ- 2 מיליון ש"ח) נוספים.

בתקופת הדוח קיבלה הקבוצה תקבולי דיבידנד והחזרי הון משותפויות בוסטון בסך כולל של 2 מיליון דולר ארה"ב (כ- 7 מיליון ש"ח).

## באור 8 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

### א. החברה:

1. בהמשך לאמור בבאור 12' לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר תקופת הדוח, חתמה החברה על הסכמים להארכת מסגרת אשראי עם מוסדות בנקאיים בישראל בהיקף של 400 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 700 מיליון ש"ח, אשר 669 מיליון ש"ח מתוכן אינן מנוצלות (למועד פרסום הדוח – 700 מיליון ש"ח).

### ב. BE (חברה מאוחדת):

לאחר תאריך הדוח חתמה BE על מזכר הבנות בלתי מחייב למחזור הלוואה בסך 50 מיליון ליש"ט שמועד פירעונה הינו ספטמבר 2026. ההלוואה החדשה תיפרע בספטמבר 2029 ותשא ריבית זהה לקיימת בהלוואה המקורית.

### ג. אנרג'יקס (חברה מאוחדת):

1. לאנרג'יקס מסגרות אשראי ממוסדות פיננסיים המשמשות להעמדת ערבויות ולהלוואות לזמן קצר. למועד הדוח קיימות לאנרג'יקס מסגרות אשראי על סך של כ- 1.8 מיליארד ש"ח. מתוך סכום מסגרות האשראי, המסגרות המנוצלות למועד הדוח הן בסך של כ- 957 מיליון ש"ח אשר משמשות לערבויות ולהלוואות לזמן קצר.

2. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי לזמן ארוך עם תאגידים בנקאיים בישראל בסך של עד 275 מיליון דולר, מתוכם נוצלו כ- 200 מיליון דולר למועד הדוח.

3. לאחר מועד הדוח נמשכה הלוואת גישור להשקעת שותף המס בסך כ- 66 מיליון דולר, אשר צפויה להיפרע במועד העמדת יתרת השקעת שותף המס, ושימשה להחזר ההון העצמי שהושקע בפריקט בהספק 62MWp מפורטפוליו E4.

## באור 8 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

4. לאחר מועד הדוח, אנרג'יקס חתמה והשלימה סגירה פיננסית ביחס לפרויקט הנוסף בהספק של 152MWp מפרוטפוליו E5 עם MUF Bank, לקבלת מימון פרויקטאלי בסך של עד 236 מיליון דולר. מבנה המימון כולל מימון קצר טווח לתקופת ההקמה, אשר יוחלף במימון Back Leverage ארוך טווח, והלוואות גישור עד להשקעת שותף המס של הפרויקט. מיד בסמוך לחתימה, ביצעה אנרג'יקס משיכות ממסגרת המימון של הפרוייקט בסך של כ- 177 מיליון דולר, ששימשו כהחזר הון עצמי לאנרג'יקס. עם השלמת החתימה כאמור, השלימה אנרג'יקס את הסגירה הפיננסית בגין הפרוייקטים הכלולים בצבר E5 בסך כולל של כ- 725 מיליון דולר מימון וכ- 550 מיליון דולר השקעת שותף מס (סך של כ- 460 מיליון דולר הלוואות גישור שתפרע באמצעות השקעת שותפי המס אשר צפויה לעמוד על 550 מיליון דולר וכ- 250 מיליון דולר מימון פרויקטאלי וכן כ- 15 מיליון דולר מסגרת לערביות).

## באור 9 - גיוסי אג"ח

### החברה:

לאחר תאריך הדוח, בחודש אפריל 2026, הנפיקה החברה 334,950 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה כולל ברוטו בסך של 356 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית של אג"ח (סדרה יז') הינה 5.37%. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יז') ראו באור 11(ט) לדוחות הכספיים השנתיים.

ליום 31 במרץ 2026, סך אגרות החוב של החברה הסתכמו לכ- 5,662,395 אלפי ש"ח, מתוכם 357,842 אלפי ש"ח מסווגים כהתחייבויות שוטפות בדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי. לפרטים נוספים ראו באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

**באור 10 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

**א. חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:**

**החברה** - בחודש מרץ 2026, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2026, לפיה תחלק החברה בשנת 2026, דיבידנד בסך כולל של 100 אגורות למניה, אשר ישולם ב- 4 תשלומים בסך של 25 אגורות למניה כל אחד (בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון, בהתחשב בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראת כל דין).

בהתאם לאמור לעיל, שילמה החברה, בחודש אפריל 2026, דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2026 בסך של 25 אגורות למניה (56.6 מיליון ש"ח).

בחודש מאי 2026, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2026 בסך של 25 אגורות למניה (56.6 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש יוני 2026.

**אמות (חברה מאוחדת)** - בחודש פברואר 2026, קבע דירקטוריון אמות כי בשנת 2026 בכוונת אמות לחלק דיבידנד שנתי בסך של 108 אגורות למניה, אשר ישולם ב- 4 תשלומים בסך של 27 אגורות למניה, כל אחד (בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון אמות, בתום כל רבעון). כמו כן, החליט דירקטוריון אמות על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 23 אגורות למניה.

בהמשך למדיניות אמות הנ"ל, שילמה אמות בחודש מרץ 2026 דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2026, בסך כולל (כולל הדיבידנד הנוסף) של 50 אגורות למניה (כ- 247 מיליון ש"ח, חלק החברה כ- 123.5 מיליון ש"ח).

בחודש מאי 2026 הכריזה אמות על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה (כ- 133 מיליון ש"ח, חלק החברה - כ- 67 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש יוני 2026.

**אנרג'יקס (חברה מאוחדת)** - בחודש מרץ 2026, קבע דירקטוריון אנרג'יקס כי בשנת 2026 בכוונת אנרג'יקס לחלק דיבידנד שנתי בסך של 40 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 10 אגורות למניה כל אחד (כפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון אנרג'יקס בתום כל רבעון).

בהמשך למדיניות אנרג'יקס הנ"ל, שילמה אנרג'יקס בחודש מרץ 2026 דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2026 בסך כולל של 10 אגורות למניה (כ- 58 מיליון ש"ח, חלק החברה כ- 29 מיליון ש"ח).

בחודש מאי 2026 הכריזה אנרג'יקס על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2026 בסך של 10 אגורות למניה (כ- 58 מיליון ש"ח, חלק החברה - כ- 29 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש יוני 2026.

**ב. תגמול לעובדים ונושאי משרה:**

בחודש מרץ 2026, החליט דירקטוריון החברה על הענקת מנה שנתית של 673,988 כתבי אופציה לא סחירים לשלושה נושאי משרה בחברה, 7 דירקטורים (כולל דירקטורית שהינה בתו של מנכ"ל החברה), ליו"ר דירקטוריון החברה ול- 7 עובדות. שוויים הכלכלי הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לעיל מסתכם לסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 17' לדוחות הכספיים השנתיים.

**באור 11 - מכשירים פיננסיים**

**א. מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:**

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים הוגן. פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מוכחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 במרץ 2025		ליום 31 במרץ 2026		התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות) אגרות חוב (כולל חלויות)
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,569,195	10,571,064	6,918,012	7,066,840	10,271,435	10,334,710	
16,542,234	16,703,671	14,781,827	15,314,403	15,739,683	15,864,503	
27,111,429	27,274,735	21,699,839	22,381,243	26,011,118	26,199,213	

- השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך נקבע על פי היוון תזרימי המזומנים. שיעורי הריבית ששימשו להיוון מבוססות על ציטוט שנתקבל ממוסד פיננסי להלוואה בתנאים דומים. חישוב השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך, הינו בהתאם לרמה 2.
- אגרות חוב בטבלה שלעיל כוללות את הרכיב ההתחייבתי בלבד של אגרות חוב להמרה (סדרה ב') שהנפיקה אנרג'יקס. השווי ההוגן של אגרות החוב האמורות נקבע על פי היוון תזרימי המזומנים הצפויים בהתאם לשיעורי ריבית של מכשירי חוב דומים אשר אינם כוללים אופציית המרה והינו בהתאם לרמה 2.
- השווי ההוגן של אגרות החוב הנסחרות, פרט לאגרות חוב להמרה (סדרה ב') של אנרג'יקס, נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה בישראל והינו בהתאם לרמה 1.

**באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:**

להלן פירוט של מכשיריה הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 31 במרץ 2026		
סך הכל	רמה 3	רמה 2
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
65,288	-	65,288
12,467	-	12,467
6,141	-	6,141
74,356	-	74,356
92,981	92,981	-
38,274	-	38,274
92,889	-	92,889
24,570	-	24,570
191,155	191,155	-
598,121	284,136	313,985

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן**

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב)	65,288	-	65,288
נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור	12,467	-	12,467
נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור	6,141	-	6,141
נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור	74,356	-	74,356
נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)	92,981	92,981	-
נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה)	38,274	-	38,274
נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור	92,889	-	92,889
נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)	24,570	-	24,570

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

קרנות להשקעות בנדל"ן (1)

**התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן**

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור	(201,982)	-	(201,982)
נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)	(199,854)	(199,854)	-
נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור	(3,519)	-	(3,519)
נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור	(392)	-	(392)
נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור	(317)	-	(317)
נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי)	(1,235)	-	(1,235)
נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור	(15,999)	-	(15,999)
נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור	(10,501)	-	(10,501)
נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)	(15,630)	-	(15,630)
התחייבות לפידיון המיעוט ב-Carr	(69,795)	-	(69,795)
<u>תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'יקס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובקשר לרכישת בעלות בפרויקטים פוטו - וולטאיים (1) (2)</u>	(93,138)	(93,138)	-
	(612,362)	(292,992)	(319,370)

**באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

(1) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן אשר שווים נמדד על פי רמה 3:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2026
43,116	הכרה כנגד מתקנים לייצור חשמל בהקמה
(34,852)	סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
92	סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה
(17,212)	
(8,856)	<b>יתרה ליום 31 במרץ 2026</b>

(2) תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'יקס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובקשר לרכישת בעלות בפרויקטים פוטו - וולטאיים:

שיעור היוון	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 במרץ 2026 אלפי ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
5.2%-7.57%	היוון תזרימים	93,138	תמורה מותנית

(3) עסקאות גידור על מחירי חשמל בארה"ב:

השווי ההוגן של עסקאות הגידור על מחירי החשמל בארה"ב מסווגים בדוחות אלה ברמה 3. במדידת השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים אלה עושה אנרג'יקס שימוש בנתוני שוק נצפים כמו גם אומדנים והערכות המבוססים על נתונים שאינם נצפים כדוגמת עקומי תשואה ומחירי חשמל עתידיים בשוק החשמל בארה"ב וכן סטיית התקן ההיסטורית של מחירי החשמל בשוק. אומדנים אלה כוללים הנחות לגבי מחירי החשמל העתידיים לתקופות בהן אין מחירי חשמל נצפים בשוק וכן הנחות לגבי שיעורי ההיוון אשר משמשים בקביעת השווי ההוגן של נגזרים אלה. שינויים בהערכות ואומדנים כאמור עשויים להביא לשינויים מהותיים בשווי ההוגן. הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע על מצבה הכספי של אנרג'יקס ליום 31 במרץ 2026 ועל תוצאות פעולותיה לאותה תקופה.

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 במרץ 2025		ליום 31 במרץ 2026		הנחות עיקריות ששימשו לחישוב השווי ההוגן
טווח	טווח	טווח	טווח	טווח	טווח	
3.36%	4.21%	3.84%	4.45%	3.63%	4.22%	שיעור היוון
42.04	58.16	41.69	57.94	42.40	58.04	סטיית תקן
50.68	120.18	30.75	106.44	38.03	132.56	טווח מחירי החשמל העתידיים
26.25	85.77	26.25	85.77	26.25	85.77	טווח מחירים מקובעים Fixed Price בהסכמים (*)
1.47	15.30	2.22	16.05	1.22	15.55	טווח אורך חיים (בשנים)

(\*) ההפרשים בטווח נובעים בעיקר מהשפעות של עונתיות.

**באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:**

ליום 31 במרץ 2025		
סך הכל	רמה 3	רמה 2
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,800	-	10,800
109,626	109,626	-
64,039	-	64,039
90,434	-	90,434
219,616	219,616	-
494,515	329,242	165,273

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן**

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור  
 (1) (3)  
 נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה)  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה)  
 שיועדו לגידור  
 נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

קרנות להשקעות בנדל"ן (1)

**התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן**

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור  
 (1) (3)  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוט) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי)  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה)  
 שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)  
תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'קס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובגין רכישת נכסים בארה"ב (1)

(212,580)	-	(212,580)
(144,717)	(144,717)	-
(48,441)	-	(48,441)
(23,071)	-	(23,071)
(11,098)	-	(11,098)
(1,015)	-	(1,015)
(18,812)	-	(18,812)
(132,101)	-	(132,101)
(15,845)	-	(15,845)
(97,580)	(97,580)	-
(705,260)	(242,297)	(462,963)

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן אשר שווים נמדד על פי רמה 3:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025
13,177		הכרה כנגד מתקנים לייצור חשמל בהקמה
(5,449)		סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
(325)		סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה
79,542		<b>יתרה ליום 31 במרץ 2025</b>
86,945		

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2025		
סך הכל	רמה 3	רמה 2
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
73,359	-	73,359
6,906	-	6,906
1,462	-	1,462
147,138	-	147,138
97,254	97,254	-
26,893	-	26,893
75,841	-	75,841
21,236	-	21,236
-	-	-
195,843	195,843	-
645,932	293,097	352,835

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן**

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב)  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)  
 נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה)  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים

קרנות להשקעות בנדל"ן (1)

**התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן**

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי)  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור  
 נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)

התחייבות לפידיון המיעוט ב-Carr

תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'יקס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובקשר לרכישת

בעלות בארבעה פרויקטים פוטו - וולטאיים (1)

(58,484)	(58,484)	-
(586,019)	(249,981)	(336,038)

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

(1) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן אשר שווים נמדד על פי רמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	אלפי ש"ח	
13,177		<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025</b>
34,110		הכרה לראשונה כנגד רווח נדחה
4,876		הכרה לראשונה כנגד מתקנים לייצור חשמל בהקמה
(24,566)		סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
15,519		סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה
<u>43,116</u>		<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

## באור 12 - מגזרי פעילות

לקבוצה שני תחומי פעילות: (1) תחום פעילות עיקרי - השקעות ארוכות טווח בחברות נדל"ן מניב בישראל ובמדינות מערביות נוספות הכולל בעיקר את השקעותיה באמות, Carr, ו- BE; ו- (2) תחום פעילות נוסף - השקעה בתחום האנרגיה המתחדשת באמצעות אנרג'קס.

תוצאות המגזר נמדדות על בסיס חלק החברה בתוצאות הפעילות של כל השקעה כפי שנכללים בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות הראשי וההנהלה.

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

הכנסות ותוצאות המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות אלפי ש"ח	מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב		
			אנרג'יקס אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	BE אלפי ש"ח	CARR אלפי ש"ח	אמות אלפי ש"ח
15,990	(125,721)	(163)	28,543	(888)	14,596	18,052	81,571
(1,299)	-	-	-	(1,299)	-	-	-
748,139	742,799	-	2,792	-	-	(264)	2,812
762,830	617,078	(163)	31,335	(2,187)	14,596	17,788	84,383
74,419	64,728	9,691	-	-	-	-	-
196,030	137,559	58,471	-	-	-	-	-
221,269	221,269	-	-	-	-	-	-
491,718	423,556	68,162	-	-	-	-	-
271,112	193,522	(68,325)	31,335	(2,187)	14,596	17,788	84,383
			271,062		45,420	124,107	308,092
			-		(3,544)	(12,802)	-
			57,605		17,167	26,851	163,370
			28,543		14,596	18,052	81,571

חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

הכנסות אחרות, נטו (\*)

הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

הוצאות אחרות, נטו (\*)

רווח לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערות

הפסדי שערות (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס

רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת)

חלק החברה ברווח הנקי

(\*) הכנסות/הוצאות אחרות נטו, כוללות בעיקר הכנסות/הוצאות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, הכנסות מהפעלת מתקנים לייצור חשמל וכן הכנסות ממכירת הטבות מס.

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 במרץ 2026

סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר אנרגיה אנרג'יקט	מגזר נדל"ן מניב			
				אחרים	BE	CARR	אמות
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,075,481	(10,032,530)	2,749	1,237,934	277,565	3,039,917	1,683,221	4,866,625
191,155	-	5	-	191,150	-	-	-
<u>45,052,689</u>	<u>44,939,239</u>	<u>113,450</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>46,319,325</u>	<u>34,906,709</u>	<u>116,204</u>	<u>1,237,934</u>	<u>468,715</u>	<u>3,039,917</u>	<u>1,683,221</u>	<u>4,866,625</u>
<u>33,293,291</u>	<u>27,467,949</u>	<u>5,825,342</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

נכסים:

השקעה בחברות מוחזקות  
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
נכסים אחרים

התחייבויות:

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

**הכנסות ותוצאות המגזר:**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,126	(93,356)	(4)	21,095	2,282	(4,376)	46,273	81,212
(10,174)	-	-	-	(10,174)	-	-	-
585,085	579,530	-	2,738	-	-	(72)	2,889
628,037	486,174	(4)	23,833	(7,892)	(4,376)	46,201	84,101
61,017	52,619	8,398	-	-	-	-	-
195,406	134,044	61,362	-	-	-	-	-
150,295	150,295	-	-	-	-	-	-
406,718	336,958	69,760	-	-	-	-	-
221,319	149,216	(69,764)	23,833	(7,892)	(4,376)	46,201	84,101
			169,871		47,852	230,432	308,910
			-		(6,062)	44,755	16,797
			41,992		(5,154)	113,268	159,231
			21,095		(4,376)	46,273	81,212

חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

הכנסות אחרות, נטו (\*)

הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

הוצאות אחרות, נטו (\*)

**רווח לפני מס**

**מידע נוסף לתוצאות המגזר:**

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערון ריווחי (הפסדי) שערון (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (\*\*)  
רווח (הפסד) נקי (בספרי החברה המוחזקת)  
חלק החברה ברווח (בהפסד) הנקי

(\*) הכנסות/הוצאות אחרות נטו, כוללות בעיקר הכנסות/הוצאות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, הכנסות מהפעלת מתקנים לייצור חשמל וכן הכנסות ממכירת הטבות מס.

(\*\*) הסעיף כולל את התאמת שווי נדל"ן להשקעה כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של Carr וכן את חלקה של Carr בהתאמות שווי של נדל"ן להשקעה של חברות כלולות שלה.

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

**נכסי והתחייבויות המגזר:**

ליום 31 במרץ 2025							
סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב
			אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,160,971	(8,514,887)	4,477	1,135,644	353,027	3,188,664	1,372,580	4,621,466
219,616	-	4	-	219,612	-	-	-
38,374,813	38,212,355	162,458	-	-	-	-	-
<u>40,755,400</u>	<u>29,697,468</u>	<u>166,939</u>	<u>1,135,644</u>	<u>572,639</u>	<u>3,188,664</u>	<u>1,372,580</u>	<u>4,621,466</u>
<u>28,938,056</u>	<u>23,452,509</u>	<u>5,485,547</u>	-	-	-	-	-

**נכסים:**

השקעה בחברות מוחזקות  
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
נכסים אחרים

**התחייבויות:**

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

הכנסות ותוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות אלפי ש"ח	מגזר אנרגיה אנרג'יקס אלפי ש"ח	מגזר נדל"ן מניב			אמות אלפי ש"ח
				אחרים	BE	CARR	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(40,461)	(629,419)	(1,330)	125,341	(67,188)	93,425	44,002	394,708
(10,376)	3,923	-	-	(14,299)	-	-	-
116,502	-	-	-	-	-	116,502	-
3,221,866	3,199,392	4	11,179	-	-	94	11,197
3,287,531	2,573,896	(1,326)	136,520	(81,487)	93,425	160,598	405,905
298,628	224,209	74,419	-	-	-	-	-
1,041,864	787,397	254,467	-	-	-	-	-
1,151,567	755,116	-	-	-	-	396,451	-
2,492,059	1,766,722	328,886	-	-	-	396,451	-
795,472	807,174	(330,212)	136,520	(81,487)	93,425	(235,853)	405,905
759,459				264,303	599,952	1,530,865	
-				46,258	(47,765)	338,277	
407,768				-	-	-	
250,236				109,980	165,281	781,835	
125,341				93,425	44,002	394,708	

חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רווח מעליה לשליטה ב-Carr

הכנסות אחרות, נטו (\*)

הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

הוצאות אחרות, נטו (\*)

רווח לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערך

ריווחי (הפסדי) שערך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (\*\*)

הכנסות משותף המס

רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת)

חלק החברה ברווח הנקי

(\*) הכנסות אחרות נטו, כוללות בעיקר הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, הכנסות מהפעלת מתקנים לייצור חשמל והכנסות ממכירת הטבות מס. הוצאות אחרות, נטו נובעות בעיקר ממימוש קרנות עקב עליה לשליטה ב-Carr.

(\*\*) הסעיף כולל את התאמת שווי נדל"ן להשקעה כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של Carr וכן את חלקה של Carr בהתאמות שווי נדל"ן להשקעה של חברות כלולות שלה.

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

**נכסי והתחייבויות המגזר:**

ליום 31 בדצמבר 2025

סך הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים אלפי ש"ח	מגזר אנרגיה אנרג'יקט אלפי ש"ח	מגזר נדל"ן מניב			אמות אלפי ש"ח
				אחרים	BE	CARR	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,010,517	(10,128,290)	2,820	1,241,004	281,762	3,030,754	1,674,128	4,908,339
195,843	-	5	-	195,838	-	-	-
46,121,096	45,463,692	657,404	-	-	-	-	-
<u>47,327,456</u>	<u>35,335,402</u>	<u>660,229</u>	<u>1,241,004</u>	<u>477,600</u>	<u>3,030,754</u>	<u>1,674,128</u>	<u>4,908,339</u>
<u>34,238,269</u>	<u>28,002,121</u>	<u>6,236,148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**נכסים:**

השקעה בחברות מוחזקות  
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
נכסים אחרים

**התחייבויות:**

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	אנרגיה			נדל"ן מניב		
		אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
493,558	-	-	-	-	48,963	136,909	307,686
(16,346)	-	-	-	-	(3,544)	(12,802)	-
15,990	(70)	-	-	-	-	11,451	4,609
185,372	-	40,773	93,894	50,705	-	-	-
84,346	-	84,346	-	-	-	-	-
(90)	(263)	543	791	9	(1,299)	306	(177)
762,830	(333)	125,662	94,685	50,714	44,120	135,864	312,118
100,006	-	-	-	-	7,133	45,772	47,101
53,231	-	22,086	14,234	16,911	-	-	-
68,032	137	28,651	16,467	21,226	554	-	997
221,269	137	50,737	30,701	38,137	7,687	45,772	48,098
74,419	24,829	681	6,368	1,525	10,375	15,572	15,069
196,030	69,088	20,016	11,779	7,554	10,191	48,561	28,841
271,112	(94,387)	54,228	45,837	3,498	15,867	25,959	220,110

**הכנסות ורווחים**

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה  
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
 חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו  
 הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות  
 הכנסות ממכירת הטבות מס  
 אחר

**עלויות והוצאות**

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו  
 עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל  
 פחת והפחתות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

**רווח לפני מסים על הכנסה**

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

		ליום 31 במרץ 2026					
סך הכל	אחרים	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב (*)	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,943,198	-	-	-	-	5,099,313	4,947,721	20,896,164
1,075,481	2,834	-	-	-	-	649,141	423,506
6,537,057	-	3,367,076	1,383,240	1,786,741	-	-	-
4,507,192	-	3,357,508	310,357	839,327	-	-	-
648,763	-	308,899	126,400	213,464	-	-	-
191,155	-	-	-	-	191,155	-	-
<b>43,902,846</b>	<b>2,834</b>	<b>7,033,483</b>	<b>1,819,997</b>	<b>2,839,532</b>	<b>5,290,468</b>	<b>5,596,862</b>	<b>21,319,670</b>

**נכסים עיקריים**

נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין)  
 השקעות בחברות כלולות  
 מתקנים פעילים לייצור חשמל  
 מתקנים לייצור חשמל בהקמה  
 נכס בגין זכויות שימוש  
 ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (\*\*)

(\*) היתרה הינה בגין השקעה בחברות כלולות של Carr בסך של 371 מליון ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 265 מליון ש"ח.  
 (\*\*) ההשקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגת לעיל למרות שהינה נכללת בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות אלפי ש"ח	אנרגיה			נדל"ן מניב		נדל"ן מניב ישראל אלפי ש"ח
		אנרגיה ארה"ב אלפי ש"ח	אנרגיה פולין אלפי ש"ח	אנרגיה ישראל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב בריטניה אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	
349,134	-	-	-	-	53,914	-	295,220
7,225	-	-	-	-	(6,062)	-	13,287
53,126	-	-	-	-	-	48,552	4,574
169,293	-	36,190	91,692	41,411	-	-	-
58,927	-	58,927	-	-	-	-	-
(9,668)	-	-	578	-	(10,174)	(72)	-
628,037	-	95,117	92,270	41,411	37,678	48,562	313,113
48,789	-	-	-	-	9,566	-	39,223
41,199	-	9,286	19,905	12,008	-	-	-
60,307	334	26,095	15,586	16,690	877	-	725
150,295	334	35,381	35,491	28,698	10,443	-	39,948
61,017	13,431	10,882	4,783	3,821	11,470	-	16,630
195,406	46,781	22,206	23,627	13,378	31,094	-	58,320
221,319	(60,546)	26,648	28,369	(4,486)	(15,329)	48,562	198,215

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה  
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
 חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות נטו  
 הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות  
 הכנסות ממכירת הטבות מס  
 אחר

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו  
 עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל  
 פחת והפחתות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

		ליום 31 במרץ 2025					
		אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב
סך הכל	אחרים	ארה"ב	כולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב (*)	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,629,028	-	-	-	-	5,549,969	-	20,079,059
2,160,971	4,477	-	-	-	-	1,725,607	430,887
5,970,870	-	3,200,647	1,514,458	1,255,765	-	-	-
3,989,243	-	2,495,977	184,416	1,308,850	-	-	-
633,156	-	257,233	140,538	235,385	-	-	-
219,616	3	-	-	-	219,613	-	-
<b>38,602,884</b>	<b>4,480</b>	<b>5,953,857</b>	<b>1,839,412</b>	<b>2,800,000</b>	<b>5,769,582</b>	<b>1,725,607</b>	<b>19,375,873</b>

נכסים עיקריים

נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין)  
 השקעות בחברות כלולות  
 מתקנים פעילים לייצור חשמל  
 מתקנים לייצור חשמל בהקמה  
 נכס בגין זכויות שימוש  
 ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (\*\*)

(\*) היתרה הינה בגין השקעה ב-CARR בסך של 1.4 מ' ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 353 מ' ש"ח.  
 (\*\*) ההשקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגת לעיל למרות שהינה נכללת בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025							
סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	אנרגיה			נדל"ן מניב		
		אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,668,831	-	-	-	-	218,044	259,817	1,190,970
385,136	-	-	-	-	46,258	2,393	336,485
(40,461)	(1,329)	-	-	-	-	(52,497)	13,365
755,665	-	197,029	350,880	207,756	-	-	-
407,768	-	-	407,768	-	-	-	-
110,592	3	1,113	1,561	1,119	(10,374)	117,527	(357)
3,287,531	(1,326)	198,142	760,209	208,875	253,928	327,240	1,540,463
280,555	-	-	-	-	27,805	86,804	165,946
167,944	-	40,195	70,904	56,845	-	-	-
306,617	1,490	111,715	65,721	121,440	3,235	-	3,016
755,116	1,490	151,910	136,625	178,285	31,040	86,804	168,962
396,451	-	-	-	-	-	396,451	-
298,628	68,607	45,671	19,648	16,695	46,147	34,398	67,462
1,041,864	313,862	117,968	48,905	37,253	81,060	99,987	342,829
795,472	(385,285)	(117,407)	555,031	(23,358)	95,681	(290,400)	961,210

**הכנסות ורווחים**

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה  
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
 חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו  
 הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות  
 הכנסות ממכירת הטבות מס  
 אחר

**עלויות והוצאות**

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו  
 עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל  
 פחת והפחתות

**הוצאות אחרות**

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

**רווח לפני מסים על הכנסה**

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

		ליום 31 בדצמבר 2025					
סך הכל	אחרים	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב (*)	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,004,812	-	-	-	-	5,174,173	5,084,564	20,746,075
1,010,517	2,820	-	-	-	-	588,305	419,392
6,578,233	-	3,393,856	1,455,947	1,728,430	-	-	-
3,816,543	-	2,766,192	154,225	896,126	-	-	-
637,507	-	287,561	132,487	217,459	-	-	-
195,843	-	-	-	-	195,843	-	-
<u>43,243,455</u>	<u>2,820</u>	<u>6,447,609</u>	<u>1,742,659</u>	<u>2,842,015</u>	<u>5,370,016</u>	<u>5,672,869</u>	<u>21,165,467</u>

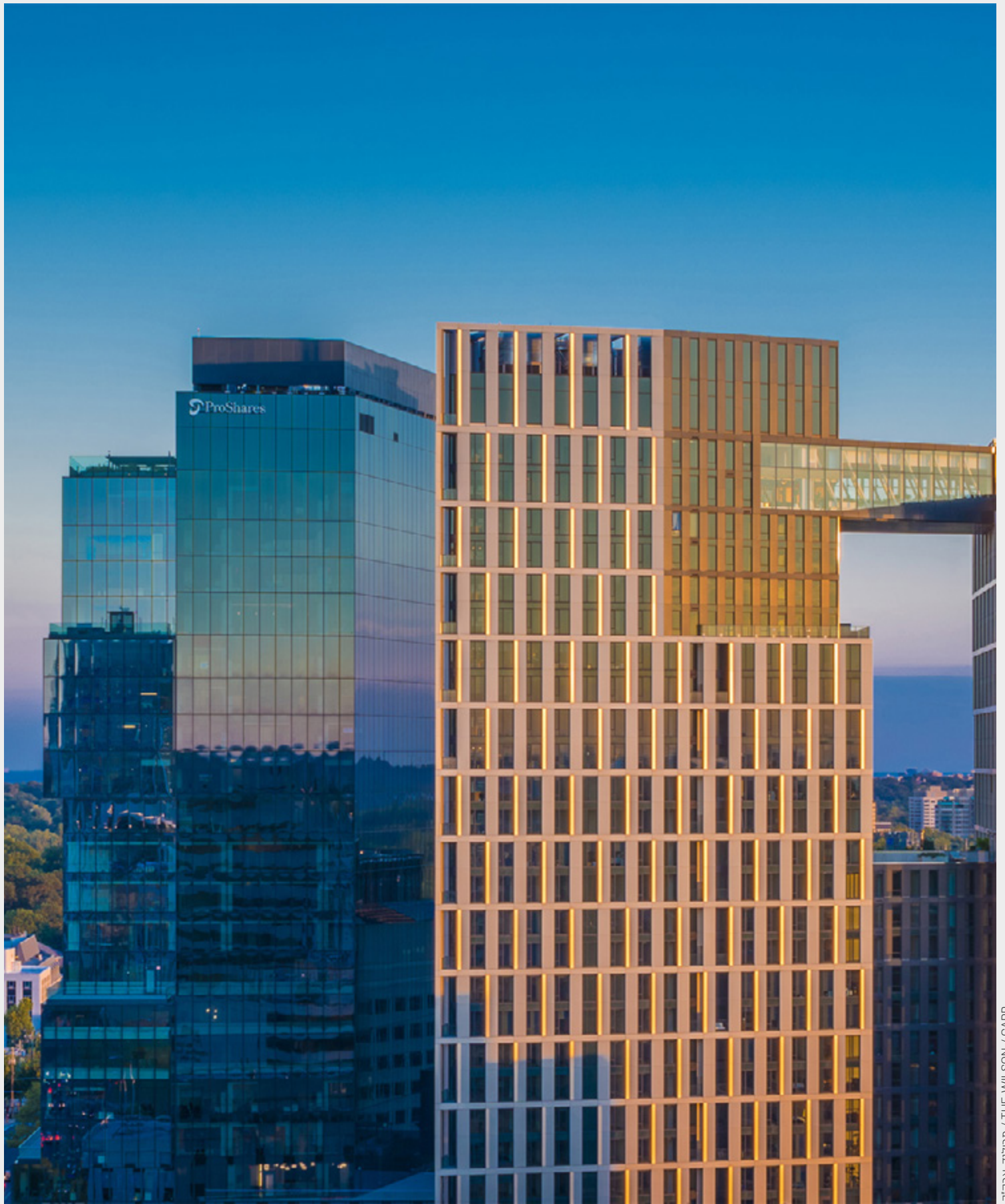
נכסים עיקריים

נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין)  
 השקעות בחברות כלולות  
 מתקנים פעילים לייצור חשמל  
 מתקנים לייצור חשמל בהקמה  
 נכס בגין זכויות שימוש  
 ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (\*\*)

(\*) היתרה הינה בגין השקעה ב-CARR בסך של 1,302,056 אש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 346,381 אש"ח.

**באור 13 – פקדונות משועבדים, מזומנים מוגבלים ופקדון מיועד**

ליום 31		ליום 31 במרץ		
בדצמבר	2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	220,624	20,282	128,767	<b>זמן קצר:</b>
	194,346	23,831	13,610	פקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים
	<b>414,970</b>	<b>44,113</b>	<b>142,377</b>	פקדון מיועד
				<b>סה"כ זמן קצר</b>
	13,005	24,088	12,958	<b>זמן ארוך:</b>
	7,816	6,878	7,754	פקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים
	<b>20,821</b>	<b>30,966</b>	<b>20,712</b>	פקדון מיועד
				<b>סה"כ זמן ארוך</b>



ארה"ב / THE WILSON / CARR / מרילנד, ארה"ב

# דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ





## דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרפורמה המצורף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד פרפורמה על דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרפורמה לתקופת ביניים זו בהתאם להוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרפורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד פרפורמה מהוות כ-35% מההכנסות המאוחדות פרפורמה, הכוללות הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות והכנסות ממכירת הטבות מס, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר חלקה של החברה ברווחיהן פרפורמה ינו רווח של כ-21 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי פרפורמה לתקופות ביניים מורכבת מביורורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון מבקרים אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרפורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 2.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 במאי, 2026

תל אביב - משרד ראשי | מרכז עזראלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

<p><b>משרד נצרת</b> מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100</p> <p>טלפון: +972 (73) 398 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il</p>	<p><b>משרד אילת</b> מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002</p> <p>טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eslat@deloitte.co.il</p>	<p><b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502</p> <p>טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il</p>	<p><b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מבדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396</p> <p>טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il</p>
<p><b>משרד ראשון-צ' - מתחם מולינה</b> שדרות ראשונים 23 ראשון-צ' ישראל</p>	<p><b>משרד רעננה - מתחם אינפוניטי</b> הפנינה 8, רעננה</p>	<p><b>משרד בית שמש</b> יבאל אלון 1 בית שמש, 9906201</p>	

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד**

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	
1,668,831	383,744	2,052,575	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
385,136	87,585	472,721	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(40,461)	(41,615)	(82,076)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(10,376)	-	(10,376)	הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
94	(94)	-	רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה ומימוש של חברות כלולות
755,665	-	755,665	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
407,768	-	407,768	הכנסות ממכירת הטבות מס (*)
116,502	(116,502)	-	רווח מעלייה לשליטה ב-Carr
4,372	14,548	18,920	הכנסות אחרות, נטו
<b>3,287,531</b>	<b>327,665</b>	<b>3,615,197</b>	
<b>עלויות והוצאות</b>			
280,555	153,349	433,904	עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
167,944	-	167,944	עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
306,617	-	306,617	פחת והפחתות
298,628	40,243	338,871	הנהלה וכלליות
396,451	(396,451)	-	מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עליה לשליטה ב-Carr
(79,219)	-	(79,219)	הכנסות מימון
<b>1,121,083</b>	<b>126,280</b>	<b>1,247,363</b>	<b>הוצאות מימון</b>
<b>2,492,059</b>	<b>(76,579)</b>	<b>2,415,480</b>	
795,472	404,244	1,199,716	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
250,320	(371)	249,949	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה (*)
<b>545,152</b>	<b>404,615</b>	<b>949,767</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
7,439	279,949	287,388	בעלי המניות של החברה
537,713	124,666	662,379	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>545,152</b>	<b>404,615</b>	<b>949,767</b>	

\* שינוי סיווג ראה ביאור 2.א.2 לדוחות הכספיים המאוחדים

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
545,152	404,615	949,767	<b>רווח נקי לתקופה</b>
			<b>רווח כולל אחר</b>
			<b>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס</b>
(770,211)	(101,821)	(872,032)	הפסד מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ
568,168	(247,790)	320,378	רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס
(29,838)	(22,339)	(52,177)	הפסד מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
30,374	(31,226)	(852)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס
(201,507)	(403,176)	(604,683)	<b>הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>
343,645	1,439	345,084	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
			<b>חלוקת הרווח (הפסד) הכולל לתקופה</b>
(22,171)	(116,502)	(138,673)	בעלי המניות של החברה
365,816	117,941	483,757	זכויות שאינן מקנות שליטה
343,645	1,439	345,084	

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות כרופורמה תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד**

נתונים בפועל	התאמות הכרופורמה	נתוני הכרופורמה	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
349,134	185,676	534,810	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
7,225	45,958	53,183	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
53,126	(25,793)	27,333	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
(10,174)	-	(10,174)	הפסדים נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
169,293	-	169,293	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
58,927	-	58,927	הכנסות ממכירת הטבות מס (*)
(72)	72	-	הפסד ומירידה בשיעור החזקה בחברות כלולות
578	13,149	13,727	הכנסות אחרות, נטו
<b>628,037</b>	<b>219,062</b>	<b>847,099</b>	
48,789	74,650	123,439	<b>עלויות והוצאות</b>
41,199	-	41,199	עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
60,307	-	60,307	עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
61,017	19,027	80,044	פחת והפחתות
(13,788)	(813)	(14,601)	הנהלה וכלליות
209,194	59,530	268,724	הכנסות מימון
406,718	152,394	559,112	הוצאות מימון
221,319	66,668	287,987	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
56,363	(398)	55,965	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה (*)
<b>164,956</b>	<b>67,066</b>	<b>232,022</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
66,974	-	66,974	בעלי המניות של החברה
97,982	67,066	165,048	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>164,956</b>	<b>67,066</b>	<b>232,022</b>	

\* שינוי סיווג ראה ביאור 2.א.2 לדוחות הכספיים המאוחדים

**אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
164,956	67,066	232,022
289,545	-	289,545
(105,712)	-	(105,712)
18,191	(6,152)	12,039
(2,904)	2,284	(620)
<b>199,120</b>	<b>(3,868)</b>	<b>195,252</b>
<b>364,076</b>	<b>63,198</b>	<b>427,247</b>
209,475	-	209,475
154,601	63,171	217,772
<b>364,076</b>	<b>63,171</b>	<b>427,247</b>

רווח נקי לתקופה

**רווח כולל אחר**

**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס**  
 רווח מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ  
 הפסד מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור  
 השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס  
 רווח (הפסד) מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים  
 המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
 חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות, נטו  
 ממס  
**רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס**  
**סך הכל רווח כולל לתקופה**

**חלוקת הרווח הכולל לתקופה**

בעלי המניות של החברה  
 זכויות שאינן מקנות שליטה

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

### ביאור 1- אירוע הפרופורמה

ביום 16 ביולי 2025, CARR Properties Holdings (שותפות המוחזקת בשיעור של 52.3% (אפקטיבית 47.8%) בהון ו-50% בשליטה) (להלן: "CARR") חתמה עם קרן מוסדית אמריקאית להשקעות בנדל"ן המנוהלת על ידי J.P. Morgan Assets Management (המחזיקה ב-35.5% בהון ו-50% בשליטה ב-CARR) (להלן "JPM") על הסכם מחייב על פיו פדתה CARR את אחזקותיה של JPM ב-CARR בתמורה להעברת בעלות מלאה על 3 נכסים של CARR לידי JPM, כשהם חופשיים מכל חוב.

בנוסף, במועד השלמת העסקה השקיעה החברה הון עצמי בהיקף של 100 מיליון דולר ב-CARR, שיעור החזקתה של החברה ב-CARR לאחר פדיון מניות JPM והשקעות החברה עלה ל-88.66% (אפקטיבית 79%).

השגת השליטה ב-CARR טופלה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כעסקת צירוף עסקים שהושגה בשלבים לפי שיטת הרכישה ב-IFRS 3 (להלן: "העסקה" או "צירוף העסקים") והיא אוחדה לראשונה בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2025.

צירוף העסקים מהווה אירוע פרופורמה כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

### ביאור 2- הנחות הפרופורמה

דוחות הפרופורמה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (להלן: "דוחות הפרופורמה") נערכו על מנת לשקף את השפעת אירוע הפרופורמה על תוצאות פעולותיה של החברה לכל התקופות המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתאם להנחה שהדוחות הכספיים המאוחדים של CARR היו מאוחדים עם דוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 בינואר 2023 (חלף צירוף), וזאת בהתאם להנחות הפרופורמה המפורטות להלן:

1. נכסיה העיקריים של CARR (לרבות נכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות ועסקאות משותפות של CARR) הם נכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים לפי מודל השווי ההוגן. בנוסף, השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות של CARR אינו שונה מהותית מערכן בספרים. לפיכך, במסגרת הקצאת תמורת הרכישה (PPA), החברה לא תידרש לבצע התאמות משמעותיות ביחס ליתרות הנכסים וההתחייבויות בדוחות הכספיים המאוחדים של CARR.

לאור האמור לעיל, דוחות הפרופורמה מציגים את הרווחים או ההפסדים, כפי שהוצגו בדוחותיה הכספיים המאוחדים הראשיים של CARR בפועל בכל תקופה ותקופה

2. כמו כן, בדוחות הפרופורמה החברה לא ביצעה התאמות בגין הכנסות השכירות שהוכרו על ידי CARR בקו ישר (מיצוע) על פני תקופות השכירות בהתאם להוראות IFRS 16. בדוחותיה הכספיים המאוחדים הראשיים, החברה תכיר בהכנסות השכירות בגין נכסי CARR בקו ישר (מיצוע) ממועד השלמת העסקה ואילך, על פני יתרת תקופות השכירות.

3. עוד יצוין, כי החברה לא שילמה תמורה כלשהי ולא נדרשה להשיג מימון לצירוף העסקים, אלא השיגה שליטה ב-CARR כתוצאה מרכישה עצמית שבוצעה על ידי CARR (פדיון אחזקתה של JPM ב-CARR בתמורה להעברת שלושה נכסי נדל"ן להשקעה של CARR כשהם חופשיים מכל חוב ל-JPM כמתואר לעיל). לפיכך, החברה לא נדרשה לבצע התאמות כלשהן בדוחות הפרופורמה להוצאות המימון כתוצאה מהשגת השליטה ב-CARR, למעט איחוד הוצאות המימון שהוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של CARR.

4. כתוצאה מהעסקה עלה שיעור האחזקה של החברה ב-CARR מ-52.3% ל-88.66% (במהלך הרבעון הרביעי השקיעה החברה ב-CARR 25 מיליון דולר לפיכך עלה שיעור האחזקה ל-89.14%). דוחות הפרופורמה מבוססים על ההנחות לפיהן שליטה החברה ב-CARR החל מיום 1 בינואר 2023, כאשר חלקו של הזכויות שאינן מקנות שליטה הינו לפי שיעור האחזקה שלו בפועל ב-CARR בכל תקופה ותקופה.

5. מאחר שדוחות הפרופורמה ערוכים תחת ההנחה שהדוחות הכספיים של CARR היו מאוחדים עם הדוחות הכספיים של החברה בכל התקופות המוצגות, החברה נטרלה במסגרת דוחות הפרופורמה את השקעתה ב-CARR ואת חלקה ברווח (הפסד) של CARR שהוכר לפי שיטת השווי המאזני.
6. במסגרת העסקה החברה הכירה בדוחותיה הכספיים, ברבעון השלישי 2025, ברווח בסך של 34 מיליון דולר (116 מיליון ש"ח) בסעיף רווח מעליה לשליטה. בנוסף, הכירה החברה בהפסד מהשגת השליטה ב-CARR (כתוצאה מסיווג מחדש של קרן הפרשי תרגום פעילות חוץ וקרנות גידור תזרים מזומנים בגין חשיפה לריבית משתנה לרווח או הפסד במועד השגת השליטה) בסך של כ-396 מיליון ש"ח (אשר נצברו ממועד השקעת החברה ב-CARR ועד מועד העליה לשליטה), הפסד זה מהפרשי תרגום אינו מפחית את הונה של החברה אלא מהווה סיווג בין קרנות ההון לרווח והפסד. החברה תיאמה בדוחות הפרופורמה את הסכומים האמורים לאור העובדה כי הונח שהחברה שולטת ב-CARR החל מיום 1 בינואר 2023.
7. החברה לא הציגה ביאור מגזרי פעילות פרופורמה מאחר שפעילות CARR הוצגה לפני השלמת העסקה ותמשיך להיות מוצגת גם לאחר השלמת העסקה בנפרד תחת מגזר פעילות הנדל"ן המניב בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. למידע נוסף, ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים.
8. לאור העובדה כי דוחות הפרופורמה, מעצם טיבם, מבוססים על הערכות ואומדנים שונים ולאור שינויים שחלו ועשויים לחול בהיקף פעילותה של CARR, ובפרט לאור הצמצום המשמעותי שחל בהיקף הנכסים וההתחייבויות של CARR במהלך התקופות המוצגות בדוחות הפרופורמה ולאחר השלמת העסקה, הרי שאין לראות בדוחות הפרופורמה אינדיקציה להשפעות איחוד CARR על תוצאות הקבוצה בעתיד.



אור"ב / ENERXIS / PAMPLIN / וירג'יניה, אור"ב

# דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

## דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

### לרבעון הראשון של שנת 2026

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נתן חץ, מנכ"ל;

2. מוטי ברזילי, סמנכ"ל פיתוח עסקים;

3. אורן פרנקל, סמנכ"ל כספים;

4. חנן פלדמוס, היועץ המשפטי;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2025 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31/12/2025 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

### הצהרת מנהלים | הצהרת מנכ"ל

אני, נתן חץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");
  2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לועדת הביקורת ולועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי והעדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

נתן חץ מנכ"ל

19 במאי 2026

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)2 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

### הצהרת מנהלים | הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורן פרנקל, מצהיר כי;

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, להתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו, של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

אורן פרנקל, סמנכ"ל כספים

19 במאי 2026



אמות / מתחם הלח"י / בני ברק

# הכנייה לדיווח על מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

## דיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31/03/2026

לעניין מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31/03/2026 ראה דוח מידי מיום 20/05/2026.



אלוני חץ / ENERGIIX



# מכתב הסכמה של רואה החשבון

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

תאריך: 19 במאי, 2026

לכבוד  
הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ  
ז'בוטינסקי 2  
רמת גן  
ג.א.ג.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן - "החברה")  
מחודש מאי 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי, 2024:

- דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי, 2026 על הדו"ח רווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי  
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100  
טלפון: 399 4455 (73) 972+  
פקס: 637 4455 (73) 972+  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

משרד אילת  
מרכז העירוני  
ת.ד. 538  
אילת, 88104002  
טלפון: 637 5676 (8) 972+  
פקס: 637 1628 (2) 972+  
[info-ellat@deloitte.co.il](mailto:info-ellat@deloitte.co.il)

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502  
טלפון: 860 7333 (4) 972+  
פקס: 867 2528 (2) 972+  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396  
טלפון: 501 8888 (2) 972+  
פקס: 537 4173 (2) 972+  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

משרד ראשון-צ' - מתחם  
מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשון-צ'

משרד רעננה - מתחם  
אינפיניטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש  
יבאל אלון 1  
בית שמש, 9906201